



**WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
DI JAKARTA PUSAT**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh

Shintawaty Meirindrasari

B4B 008 254

PEMBIMBING :

Nur Adhim, SH.MH.

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010**

**WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH
DI JAKARTA PUSAT**

Disusun Oleh :

**Shintawaty Meirindrasari
B4B008254**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 15 Maret 2010**

Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk Memperoleh gelar
Magister Kenotariatan

Pembimbing

Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro

**Nur Adhim, SH.MH
NIP.19640420 199003 1 002**

**H.Kashadi, SH.MH.
NIP. 19540624 18203 1 001**

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **SHINTAWATY MEIRINDRASARI** dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi / lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka;
2. ***Tidak keberatan untuk dipublikasikan*** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun , baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, 2010

Yang menerangkan,

SHINTAWATY MEIRINDRASARI

KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
السَّلَامُ عَلَيْكُمْ وَرَحْمَةُ اللَّهِ وَبَرَكَاتُهُ

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, bahwa berkat rahmat dan hidayah- Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DI JAKARTA PUSAT**. Penyusunan tesis ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat untuk menyelesaikan pendidikan pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan pada Universitas Diponegoro, Semarang.

Pada kesempatan ini, pertama-tama perkenalkanlah penulis menyampaikan rasa hormat dan ucapan terima kasih yang tak terhingga kepada Nur Adhim, SH., MH., selaku Dosen Pembimbing yang penuh kesabaran dan ketulusan hati telah mencurahkan dan memberikan saran-saran terbaik kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini. Selanjutnya penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
5. Bapak Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;

6. Kedua orang tuaku dan keluargaku, yang sangat ku cintai dan hormati terima kasih atas segala dukungan dan pengorbanannya serta doa-doanya selama ini demi menguliahkan saya.
7. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang dan seluruh staf Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.
8. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang angkatan 2008 terima kasih atas persahabatan;
9. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya baik moril maupun materiil dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya penulis menyadari bahwa sebagai manusia biasa yang memiliki segala keterbatasan, dalam penyusunan karya ilmiah dalam bentuk Tesis ini masih terdapat kekurangan baik materi maupun teknis penyusunannya, oleh karena itu koreksi dan saran sangat penulis harapkan, maka dengan terwujudnya Tesis ini, penulis mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada para pihak telah membantu yang akhirnya membukakan jalan demi kelancaran dalam menempuh dan merampungkan studi ini.

Semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Semarang, 2010

Penulis

Abstrak

WEWENANG NOTARIS DALAM PEMBUATAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK MILIK ATAS TANAH DI JAKARTA PUSAT

Berdasarkan dari ketentuan yang termuat dalam Pasal 15 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, khususnya ayat (2) huruf f, secara yuridis formal notaris berwenang untuk membuat akta tanah. Wewenang notaris dalam membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang.

Praktek sekarang ini, mayoritas notaris adalah PPAT, sehingga tidak ada pengaruh mengenai kekuatan hukum akta yang dibuat oleh seorang notaris yang bukan PPAT maupun notaris yang PPAT sepanjang dalam pembuatan suatu akta memenuhi syarat sebagai suatu akta otentik yang ditentukan undang-undang. Sehingga akta bersangkutan (dalam hal ini perjanjian pengikatan jual beli tanah) dapat dipergunakan sebagai alas bukti otentik oleh para pihak apabila di kemudian hari terjadi sengketa mengenai objek perjanjian. Sedangkan apabila syarat untuk menjadi akta otentik tidak dipenuhi, maka tetap saja akta tidak menjadi akta otentik melainkan menjadi akta di bawah tangan baik akta dibuat oleh notaris maupun notaris merangkap PPAT sebagaimana yang diwacanakan oleh Pasal 15 ayat (2) huruf f UUN.

Pembuatan Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) dalam perbuatan hukum peralihan hak atas tanah mempunyai kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli sebagai instrumen hukum guna melakukan proses balik nama pada Kantor Pertanahan, karena dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) sebagai dokumen otentik dihadapan pejabat yang berwenang, untuk itu yaitu Notaris, secara yuridis telah terjadi hubungan hukum antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli yang akan mengikat kedua belah pihak dan akan berakibat hukum apabila terjadi pelanggaran atas isi perjanjian. Jadi dengan dibuatkannya Akta Pengikatan untuk Jual Beli oleh Notaris, telah meletakkan hak dan kewajiban antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli berdasarkan kesepakatan para pihak yang dimuat dan diterangkan oleh notaris kedalam akta itu, dengan mengacu Pasal 1320 juncto Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pertanggungjawaban Notaris terhadap kekeliruan akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah, apabila ternyata di kemudian hari jual beli tidak dapat terlaksana apakah merupakan hal yang dapat dikategorikan sebagai hal yang merugikan klien, adalah tidak terlaksananya jual beli yang tentunya akan merugikan klien yang beritikad baik, sehingga tidak terlaksananya jual beli dikemudian hari dapat dikategorikan sebagai hal yang merugikan klien.

Kata kunci : Wewenang, Pengikatan Jual Beli Tanah, Notaris

Abstract

Under the provisions of article 15 UU No. 30- 2004 about Notary position, especially juridical formal authority to make land acts, has powerful force since it is based on the Laws

Most of the recent practices of notaries are PPAT, so that there is no effect of law force on acts made by both non-PPAT notary and PPAT Notary as long as it meets terms and condition as authentic act set forth by Laws so that the act (Agreement of Sale and Purchase Binding) can be used as authentic evidence by the parties if land dispute against the agreement happens. Nevertheless, if It doesn't meet the terms to be authentic act, it becomes act under hand by both Notary and PPAT Notary as laid down in article 15 clause (2) letter f UUUJN.

Agreement binding of Sale and Purchase in transition Law on land ownership has Law force and protection for any parties who will make transaction of Sale and Purchase and haven't fulfilled requirements for Sale and Purchase Act as a Law instrument in Mutation process in Land Affairs Office since Sale and Purchase binding agreement (PPJB) as authentic document made by authorized institution (notary) juridically has law force binding both parties, seller and purchaser and law effect because of agreement controversy. Therefore, Sale and Purchase Binding Act by Notary has given rights and obligations for both parties, Seller and purchaser under the agreement stated and explained in the Act by Notary, referring to Article 1320 juncto article 1338 Civil Law.

Notary is responsible for the mistake of that act if it can't be carried out and it is categorized to holds the client harmful. Definitely, Inapplicable Act can harms the client

Key word: Authority of Land Sale and Purchase Binding by Notary.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Pemikiran	9
F. Metode Penelitian	18
1. Metode Pendekatan	18
2. Spesifikasi Penelitian	19
3. Sumber dan Jenis Data	20
4. Teknik Pengumpulan Data	20
5. Teknik Analisis Data	23

G. Sistematika Penulisan.....	23
--------------------------------------	-----------

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Notaris	25
1. Pengertian Notaris.....	27
2. Dasar Hukum	28
3. Kewenangan dan Larangan Notaris	30
4. Hak dan Kewajiban Notaris	33
B. Pengertian Umum Tentang Perjanjian.....	35
1. Asas-Asas Perjanjian	39
2. Syarat Sahnya Perjanjian.....	42
3. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	44
C. Pengertian Jual Beli	46
1. Menurut KUH Perdata	46
2. Menurut Hukum Tanah Nasional.....	49
D. Hak Milik Atas Tanah	51

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Kewenangan Notaris Terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.....	56
B. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	93

C. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Kekeliruan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah	105
---	------------

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan.....	112
B. Saran	115

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan sehari-hari, manusia tidak dapat terlepas dari hubungan dengan manusia lainnya karena ingin selalu hidup dalam kebersamaan dengan sesamanya. Kebersamaannya akan berlangsung baik seandainya ada persesuaian kehendak diantara pihak-pihak ketika mengadakan interaksi, sehingga dari interaksi ini timbulah suatu hubungan antara para pihak tersebut yang dapat menghasilkan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang yang lainnya untuk melakukan suatu hal. Hal ini dapat berupa kebebasan untuk berbuat sesuatu, untuk menuntut sesuatu, untuk tidak berbuat sesuatu dan dapat berarti keharusan untuk tidak berbuat sesuatu dan dapat keharusan untuk menyerahkan sesuatu, untuk berbuat sesuatu hal atau untuk tidak berbuat sesuatu.

Interaksi dalam masyarakat tersebut yang menimbulkan perjanjian yang beragam. Suatu perjanjian adalah merupakan perbuatan hukum dimana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji kepada seseorang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, sedangkan perjanjian itu sendiri merupakan salah satu sumber perikatan selain undang-undang. Ketentuan Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan :

“Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan atau perjanjian, baik karena undang-undang”. 1

Ketentuan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perikatan mengatur mengenai ketentuan umum dan ketentuan khusus. Ketentuan umum memuat tentang peraturan-peraturan yang berlaku bagi perikatan pada umumnya.

Selanjutnya menurut Pasal 1338 KUHperdata yang tercantum dalam Buku III KUH Perdata menyatakan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Ketentuan ini menunjukkan bahwa Buku III menganut asas kebebasan berkontrak dalam hal membuat perjanjian (*beginsel der contractsvrijheid*).¹

Perjanjian yang dikenal berdasarkan KUHPerdata pada prinsipnya merupakan perjanjian obligator yaitu, dengan ditutupnya perjanjian itu, pada dasarnya baru melahirkan perikatan-perikatan saja, dalam arti bahwa hak milik perikatan belum beralih, untuk peralihan tersebut harus diadakan *lavering* atau penyerahan.

Sebenarnya pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan, bukan suatu kewenangan baru, mengingat perbuatan hukum yang berkaitan dengan pertanahan merupakan hal biasa dan secara umum berlaku dalam hukum perdata di Indonesia . Di antara perbuatan hukum di bidang pertanahan yang terkait dengan kewenangan notaris adalah jual beli tanah.

Selain kewenangan yang bersifat luas terbatas tersebut Notaris juga diberi kewenangan lain yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e, yaitu kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Berdasarkan ketentuan ini, Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berpegang dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan wajib menolak untuk membuat akta atau memberikan jasa hukum lain yang tidak sesuai atau bahkan menyimpang dari peraturan perUndang-undangan yang berlaku. Selain itu Notaris juga diberikan kewenangan baru. Kewenangan baru

¹ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Bandung : PT. Intermasa, 1982), Halaman 127

ini antara lain kewenangan yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f, yakni : membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”.

Kewenangan Notaris dalam bidang pertanahan sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, dan terjadi tarik-menarik kewenangan antara Notaris dan PPAT, di sisi yang lain, organisasi Notaris dan PPAT tidak memberikan “*official statement*” yang mengikat para Notaris dan PPAT atau siapa saja, tapi cenderung membiarkannya bagaikan bola liar, sehingga menimbulkan berbagai macam penafsiran mengenai ketentuan Pasal 15 ayat (2) f UUJN, bahkan petinggi Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia tidak mampu memberikan penjelasan dan penyelesaiannya dan petinggi tersebut menyarankan jika timbul permasalahan dari kewenangan tersebut, dipersilahkan untuk diselesaikan di pengadilan saja. Ini memang aneh, pemerintah dan DPR yang membuat undang-undang tersebut tidak mampu untuk menyelesaikannya.²

Akta jual beli tanah yang dilakukan oleh para pihak, sebenarnya merupakan kewenangan dari seseorang Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT), namun terdapat kecenderungan saat ini sebelum dilakuakn perjanjian jual beli tanah dan dibuatkan aktanya oleh PPAT, didahului dengan perjanjian pengikatan jual beli tanah. Dengan demikian, akan mendapatkan kepastian hukum dalam tindakan mereka, diantaranya dengan adanya sanksi apabila terjadi wanprestasi dalam perjanjian yang dilakukan. Sanksi tersebut merupakan salah satu isi dari Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli.

Sementara itu untuk mengalihkan hak kepada pihak lain sehingga peralihan hak tersebut mendapatkan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum dibutuhkan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa atau

² Habib Adjie, *Beda Karakter Yuridis Antara Notaris Dan PPAT Serta Akta Notaris-PPAT*. www.habbibajie.com, akses internet tanggal 11 Januari 2010.

perbuatan hukum yang diselenggarakan melalui jabatan tertentu, sehingga dalam hal ini dibutuhkan seorang Pejabat yang berwenang untuk melakukan hal itu. Pejabat yang dimaksud adalah Notaris yang mempunyai wewenang untuk membuat dan mengesahkan suatu akta otentik atas peralihan hak guna mendapatkan legalitas dan otentisita atas peralihan hak tersebut, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB tersebut dibuat dalam bentuk Akta.

Perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli tanah antara para pihak dilandasi oleh beberapa pertimbangan penting, diantaranya adalah harga yang disepakati antara pembeli dan penjual belum dibayar secara lunas oleh pihak pembeli. Disamping itu adanya kekurangan data/ dokumen atau berkas tanah yang harus diselesaikan oleh penjual selama perjanjian berlangsung.

Sebagai pejabat umum yang diangkat oleh Negara, notaris bekerja bukan untuk kepentingan sendiri, tetapi untuk melayani kepentingan masyarakat. Oleh karenanya tugas notaris adalah menjalankan pelayanan publik (*Public Service*) di bidang pembuatan akta, serta tugas lain yang dibebankan padanya yang melekat sebagai pejabat umum dalam ruang lingkup notaris.

Walaupun tugas dan wewenang notaris hanya membuat alat bukti atas perjanjian atau perbuatan hukum yang dilakukan para pihak, namun seringkali dalam praktek, notaris dipersalahkan atas perjanjian yang dibuat para pihak. Tidak jarang notaris digugat secara perdata atas akta yang dibuatnya. Konflik yang terjadi antar para pihak, bahkan dapat dijadikan sebagai sarana untuk melakukan gugatan kepada notaris. Tindakan ini tentu sangat merugikan notaris sebagai pejabat umum. Mengingat adanya fenomena yang demikian ini, perlu kiranya dijamin rasa aman dan tenang bagi notaris dalam menjalankan profesinya dengan cara memberikan perlindungan sesuai hukum.

Pembuatan Perjanjian Pengikatan untuk Jual beli dengan Akta Notaris tersebut bagi peralihan hak dapat dianggap belum sepenuhnya beralih kepada pihak yang baru walaupun telah terjadi suatu hubungan hukum antara kedua pihak , sehingga dalam hal ini sebagai alat bukti tertulis sampai sejauh mana aspek yuridis dari Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan menjaga kepentingan para pihak yang membuat perjanjian itu dalam hal peralihan hak, karena suatu hak dapat beralih dengan jual beli yang berakibat beralihnya suatu hak biasanya menggunakan instrument Akta Jual Beli.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan dalam tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Bagaimana pelaksanaan kewenangan Notaris terhadap pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris ?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak terhadap pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah ?
3. Bagaimana pertanggungjawaban Notaris terhadap kekeliruan akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah ?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan kewenangan Notaris terhadap pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;
2. Untuk mengetahui perlindungan hukum bagi para pihak terhadap pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah;
3. Untuk mengetahui pertanggungjawaban Notaris terhadap kekeliruan akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan hasilnya dapat memberikan manfaat, yaitu :

1. Secara Teoritis

Memberikan kontribusi bagi perkembangan hukum khususnya hukum pertanahan lebih khusus lagi mengenai pelaksanaan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah sebagai salah satu wewenang dari notaris pejabat umum;

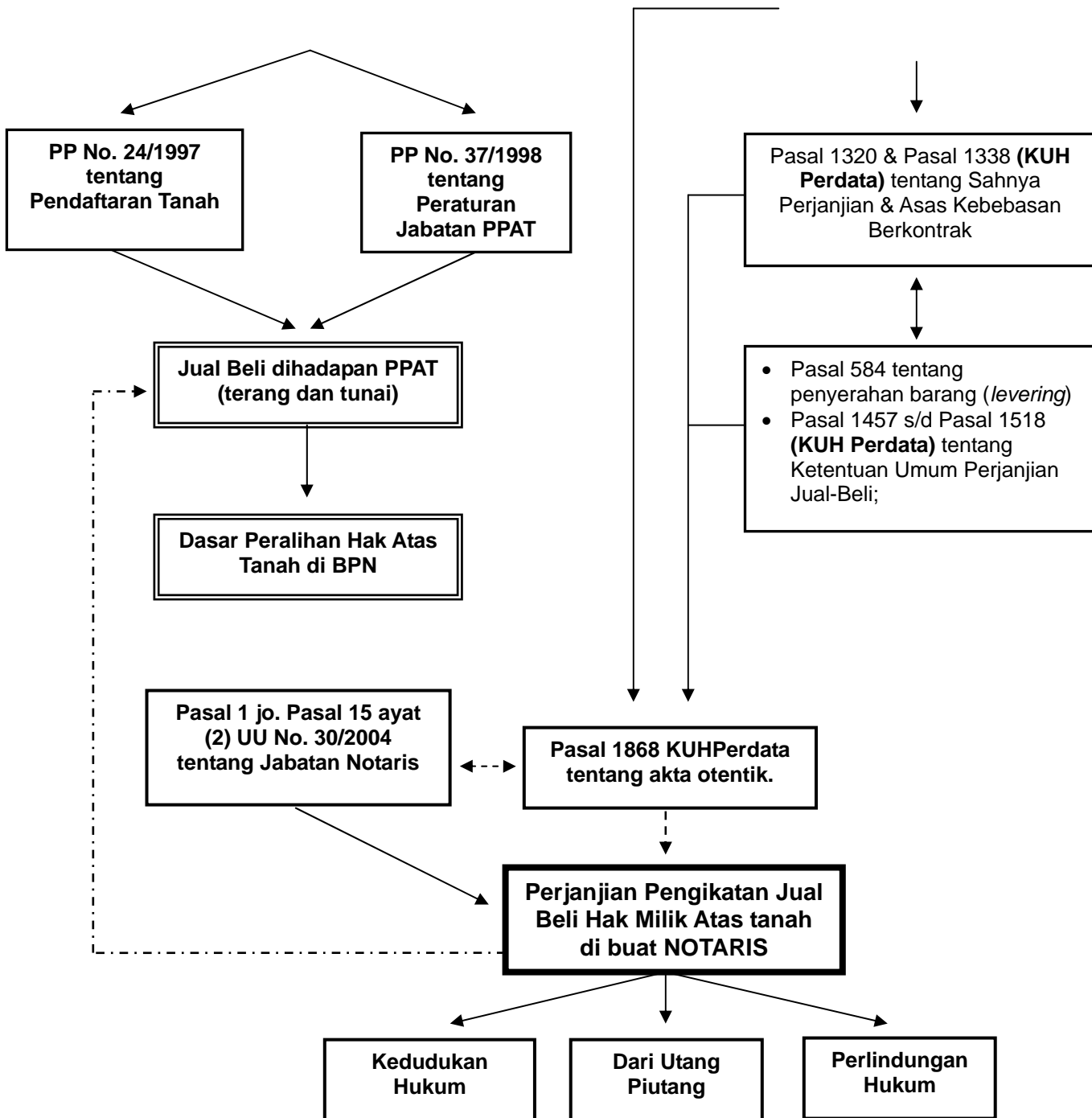
2. Secara Praktis

Dapat memberikan acuan bagi masyarakat yang berkepentingan dalam lalu lintas perekonomian yang memerlukan akta pengikatan jual beli dan memberikan kontribusi pemikiran bagi para Notaris dalam membuat dan memberikan akta pengikatan jual beli dalam pelaksanaan praktek sehari-hari;

E. Kerangka Pemikiran

**Pasal 19 UU No. 5/1960
(UUPA)**

**Kitab Undang-Undang
Hukum Perdata
(KUH Perdata)**



Dalam sistem Hukum Perdata Indonesia, perikatan dapat timbul dari dua hal, yaitu pertama dari perjanjian atau kesepakatan para pihak dan kedua yaitu yang timbulnya karena undang-undang. Perikatan diartikan sebagai perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain (pemenuhan prestasi) dan pihak yang lain

berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu (kontra prestasi). Hukum perjanjian dalam KUHPerdata menganut asas konsensualisme.

Konsensualisme berasal dari akar kata konsensus yang berarti sepakat. Kesepakatan dapat berupa suatu perjanjian tertulis, atau lisan atau kebiasaan yang terjadi dalam satu sifat atau lingkup transaksi tertentu yang dituangkan dalam suatu akta tertentu yang bersifat otentik. Salah satunya adalah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Akta perjanjian pengikatan jual beli yang pada hakekatnya adalah pengalihan hak diakui di dalam lalu lintas bisnis dimasyarakat, ketentuan tersebut tidak diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Hal ini merupakan suatu perikatan yang muncul dari perjanjian, yang diatur dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengakui adanya kebebasan berkontrak, dengan pembatasan bahwa perjanjian itu tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundangan dan harus didasari dengan itikat baik.

Berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 dan ayat 3 menjelaskan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah mengikat sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya dan perjanjian tersebut haruslah dilaksanakan dengan baik. Pelaksanaan perjanjian tersebut berawal dari kesepakatan para pihak yang mengikatkan diri. Dengan dilakukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) oleh para pihak calon penjual dan calon pembeli menyatakan kehendak untuk melangsungkan jual beli sesungguhnya, yaitu jual beli yang dilangsungkan menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) , yang bersifat terang dan tunai yang dibuat dihadapan PPAT.

Perbuatan pengalihan kepemilikan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, meskipun seluruh harga atau nilai transaksi telah dibayar penuh atau telah

dibayar lunas oleh calon pembeli. Berarti penjual baru berjanji. PPJB dapat dikualifikasi sebagai perjanjian obligator yaitu suatu perjanjian yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuat perjanjian (Pasal 1459 KUHPerdota). Ketentuan tersebut menyatakan hak milik terjadi atas dasar peristiwa perdata bahwa masih diperlukan penyerahan atau levering (Pasal 584 KUHPerdota).

Kesepakatan kedua belah pihak yang membuat perjanjian dapat dilakukan secara lisan atau tertulis. Kesepakatan yang secara tertulis dibuat dalam bentuk Akta Pengikatan Jual Beli yang oleh Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli berlaku sistim hukum perikatan dan dalam prakteknya masuk kedalam hukum perjanjian dalam perkembangan yang menganut sistem terbuka berdasarkan asas kebebasan berkontrak dalam Pasal 1338 KUHPerdota.

Berkaitan dengan kebebasan para pihak untuk membuat perjanjian dijelaskan oleh salah satu penganjur terkemuka dan aliran hukum alam yaitu Hugo Grotius yang berpendapat bahwa :

"Hak untuk mengadakan perjanjian adalah salah satu hak-hak asasi manusia dan ia beranggapan bahwa suatu kontrak adalah suatu tindakan suka rela dari seseorang dimana ia berjanji sesuatu kepada orang lain dengan maksud bahwa orang lain itu akan menerimanya. Kontrak tersebut adalah lebih dari sekedar suatu janji, karena suatu janji tidak memberikan hak kepada pihak yang lain atas pelaksanaan janji itu."³

Berlakunya asas kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian Indonesia lain dapat disimpulkan dan Pasal 1338 KUH-Perdata yang menyatakan bahwa : semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dalam Pasal ini tersirat adanya bahwa para pihak harus ada suatu kesepakatan. Dengan demikian bahwa kebebasan berkontrak berkaitan erat

³ Sutan Remy Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia* (Disertasi), (Jakarta : Institut Bankir Indonesia, 1993), hal. 20.

dengan asas konsensualisme atau sepakat antana para pihak yang membuat perjanjian. Tanpa adanya sepakat dan salah satu pihak yang membuat perjanjian, maka perjanjian yang dibuat adalah tidak sah.

Namun demikian, kebebasan berkontrak atau kebebasan membuat perjanjian tidaklah sebebas-bebasnya dibuat oleh para pihak. Hal ini dapat disimpulkan dari Pasal 1320 ayat (4) 10 Pasal 1337 jo. Pasal 1338 yata(3) jo. Pasal 1339 KUH-Perdata bahwa asalkan bukan mengenai klausa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan baik, kepatutan atau ketertiban umum dan undang-undang. Artinya bahwa kalau kita pelajari Pasal-Pasal KUH-Perdata ternyata asas kebebasan berkontrak itu bukannya bebas mutlak. Ada beberapa pembatasan yang diberikan oleh KUH-Perdata terhadap asas ini yang membuat asas ini merupakan asas yang tidak tak terbatas atau perjanjian yang berat sebelah atau timpang.

Pasal 1320 ayat (1) KUH-Perdata yang menentukan bahwa:

Perjanjian atau kontrak tidak sah apabila dibuat tanpa adanya konsensus dan para pihak yang membuatnya.

Pasal 1320 ayat (2) KUH-Perdata yang menyimpulkan bahwa:

Kebebasan untuk membuat perjanjian dibatasi oleh kecakapan seseorang untuk membuat perjanjian.

Pasal 1320 ayat (4) KUH-Perdata menentukan bahwa :

para pihak tidak bebas untuk membuat perjanjian yang menyangkut causa yang dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum.

Pasal 1337 KUH-Perdata yang dengan tegas menyatakan bahwa:

Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata memberikan arah mengenai:

Kebebasan pihak untuk membuat perjanjian sepanjang dilakukan dengan itikat baik.

Pasal 1339 KUH-Perdata menerangkan bahwa :

Salah satu batasan bagaimana perjanjian itu dapat mengikat kedua belah pihak walaupun telah dinyatakan dengan tegas didalamnya apa-apa yang diperjanjikan, yaitu mengenai dan untuk segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan, diharuskan oleh kepatutan, kebiasaan atau undang-undang.

Dalam hal ini maka sesungguhnya notaris mempunyai peranan yang sangat besar, terutama dalam proses pembuatan akta-akta, yang dalam hal ini akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, agar akta yang dibuatnya tersebut tidak bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku dan tidak merugikan para pihak yang membuatnya.

Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.⁴ Ketentuan mengenai Notaris di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dimana mengenai pengertian Notaris diatur oleh Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.⁵

⁴ Tan Thong Kie, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I (Jakarta :PT Ichtar Baru Van Hoeve, 2000), hal. 159

⁵ Djuhad Mahja, *Op. Cit*, Hal. 60

Dengan mempertimbangkan tugas dan kewajiban notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta yang dibuatnya tersebut harus merupakan juga alat pembuktian formal yang mengandung kebenaran absolut, sehingga seharusnya notaris juga berperan untuk mengantisipasi secara hukum atas timbulnya hal-hal yang dapat merugikan para pihak yang membuatnya serta akibat hukum dan perjanjian tersebut.

Perikatan yang lahir dari perjanjian, memang dikehendaki oleh kedua belah pihak yang membuat perjanjian. Hal ini diatur dalam ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata sebagaimana telah disebut di atas. Hutang piutang adalah perjanjian antara dua pihak atau lebih, dimana pihak yang satu berjanji untuk memberikan pinjaman kepada pihak yang lain, dan pihak yang lain berjanji untuk mengembalikan pinjaman yang diberikan oleh pihak lainnya dalam jangka waktu yang telah ditentukan dan dengan persyaratan yang telah disepakati bersama.

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (2) UUHT, pihak yang memberikan pinjaman disebut kreditor, yaitu pihak berpiutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu, sedangkan pihak yang menerima pinjaman disebut debitor sebagaimana disebut dalam Pasal 1 ayat (3) UUHT adalah pihak yang berutang dalam suatu hubungan utang-piutang tertentu.

Dalam hal peminjaman uang, utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika, sebelum saat pelunasan terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga (nilai) atau ada perubahan mengenai berlakunya mata-uang, maka pengembalian jumlah yang dipinjam harus dilakukan dalam mata-uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya (nilainya yang berlaku pada saat itu (Pasal 1756 KUH-Perdata). Dengan demikian,

maka untuk menetapkan jumlah uang yang terutang, kita harus berpangkal pada jumlah yang disebutkan dalam perjanjian.

Pada hakekatnya yang dijaminakan dari suatu perjanjian hutang piutang adalah tanah (dan bangunannya) melalui suatu lembaga penjaminan yang dikenal dengan nama Hak Tanggungan, yaitu hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut dapat berupa perjanjian yang dibuat dibawah tangan maupun dengan akta otentik. Perjanjian yang dibuat dibawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sedangkan akta otentik merupakan suatu perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pengertian akta otentik adalah sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, yaitu suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana aktanya dibuat.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) , menyatakan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut. Selanjutnya dalam ketentuan Pasal 1 ayat (7) UUJN ditegaskan bahwa akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan

notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang. Perjanjian dibuat karena dikehendaki oleh para pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁶

1. Metode Pendekatan

Untuk memperoleh suatu pembahasan sesuai dengan apa yang terdapat di dalam tujuan penyusunan bahan analisis, maka dalam penulisan tesis ini menggunakan suatu metode pendekatan secara *Yuridis Empiris*, yaitu penelitian hukum dengan cara pendekatan fakta yang ada dengan jalan mengadakan pengamatan dan penelitian dilapangan kemudian dikaji dan ditelaah berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait sebagai acuan untuk memecahkan masalah.⁷

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian ini adalah penelitian deskriptif analitis. Penelitian ini melakukan analisis hanya sampai pada taraf deskripsi, yaitu menganalisis dan

⁶ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI Press, 1986), Hal. 6.

⁷ Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), Hal. 52

menyajikan fakta secara sistimatis sehingga dapat lebih mudah untuk difahami dan disimpulkan.⁸ Deskriptif, dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan wewenang notaris dalam membuat akta pengikatan jual beli hak milik atas tanah. Sedangkan analitis adalah hal tersebut kemudian dibahas atau dianalisis menurut ilmu dan teori-teori atau pendapat peneliti sendiri, dan terakhir menyimpulkannya.⁹

3. Sumber dan Jenis Data Penelitian

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan primer. Adapun jenis dan sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Data primer

Adalah data yang diperoleh langsung dari sampel dan responden melalui wawancara/interview dan penyebaran angket/questioner.¹⁰

b. Data Sekunder

Data sekunder, adalah data yang diperoleh melalui study kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti peraturan perundang-undangan, teori-teori para sarjana yang berkaitan dengan masalah yang diteliti, yang akan berhasil diperoleh kemudian digunakan sebagai landasan dalam penulisan yang bersifat teoritis. Data sekunder diperlukan untuk melengkapi data primer.

4. Teknik Pengumpulan Data

⁸ Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, (Bandung : Remaja Rosda Karya, 1999), hal. 63.

⁹ Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hal.26-27.

¹⁰ Ronny Hanitidjo Soemitro, *Op. Cit.*. hal 9

Pengumpulan data merupakan hal yang sangat erat hubungannya dengan sumber data, karena melalui pengumpulan data ini akan diperoleh data yang diperlukan untuk selanjutnya dianalisis sesuai dengan yang diharapkan. Adapun teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah :

a. Pengumpulan data primer yang penulis gunakan yaitu dengan cara wawancara dengan:

- 1) Dua orang Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Jakarta Pusat yang sudah berpengalaman membuat Akta Pengikatan Jual Beli;
- 2) Para pihak yang mengadakan perjanjian pengikatan jual beli (masing-masing dua orang penjual dan dua orang pembeli)

b. Pengumpulan data sekunder penulis ambil dari:

- 1) Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, yaitu :
 - a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
 - b) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - f) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- g) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - h) Peraturan Perundang-undangan lain yang terkait.
- 2) Bahan Hukum Sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti :
- a) Dokumen-dokumen yang ada di Kantor Pertanahan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
 - b) Kepustakaan yang berkaitan dengan Hukum Agraria;
 - c) Kepustakaan yang berkaitan dengan Notaris & PPAT;
 - d) Bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan perjanjian jual-beli tanah.
- 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan Hukum Primer dan bahan hukum sekunder misalnya kamus umum bahasa Indonesia.

5. Teknik Analisis Data

Data primer yang telah berhasil dikumpulkan dari para nara sumber dipilih secara kualitatif berdasarkan bahan buku sekunder, selanjutnya data tersebut disajikan secara deskriptif untuk kemudian ditarik suatu kesimpulan, metode penarikan yang dilakukan adalah induktif. Data-data yang telah penulis kumpulkan baik secara primer dan sekunder akan dianalisa dan diteliti serta menjelaskan uraian secara logis.

G. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

Bab I : PENDAHULUAN, merupakan bab pendahuluan yang berisikan antara lain latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka pemikiran dan metode penelitian serta sistematika penulisan.

Bab II : TINJAUAN PUSTAKA, merupakan bab yang berisi atas teori umum yang merupakan dasar-dasar pemikiran, yang akan penulis gunakan dalam menjawab permasalahan, antara lain tinjauan umum Notaris termasuk pengertian akta otentik dan tinjauan umum perjanjian termasuk pengertian perjanjian pengikatan jual beli serta pengertian jual beli. Selain itu juga diuraikan mengenai hak milik atas tanah.

Bab III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN, membahas mengenai hasil penelitian yaitu pelaksanaan kewenangan Notaris terhadap pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dan perlindungan hukum bagi para pihak terhadap pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah serta pertanggungjawaban Notaris terhadap kekeliruan akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.

Bab IV : PENUTUP, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan, serta saran dari penulis berkaitan dengan peranan putusan pengadilan negeri dapat digunakan sebagai dasar peralihan hak atas tanah

melalui jual beli jika peralihan hak atas tanah melalui jual beli tersebut tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Notaris

Sejarah awal kemunculan lembaga kenotariatan dimulai dari Italia Utara. Dahulunya Italia Utara menjadi pusat aktivitas massif perdagangan abad ke-11 dan ke-12. Perkembangan evolusionernya mencapai puncaknya di Prancis dengan diundangkannya 25 Ventose an XI tanggal 6 Maret 1803. Proses ini merupakan penanda cikal bakal terwujudnya keseragaman lembaga-lembaga notariat, untuk kemudian bersamaan dengan masa kolonialisasi meluas ke pelbagai Negara. Lembaga notariat oleh penjajah diformalisasi ke dalam sistem hukum negara-negara jajahan.

Lembaga Notariat berdiri di Indonesia sejak pada tahun 1860, sehingga lembaga Notariat bukan lembaga yang baru di kalangan masyarakat Indonesia. Notaris berasal dari perkataan *Notaries*, ialah nama yang pada zaman Romawi, diberikan kepada orang-orang yang menjalankan pekerjaan menulis. *Notarius* lambat laun mempunyai arti berbeda dengan semula, sehingga kira-kira pada abad kedua sesudah Masehi yang disebut dengan nama itu ialah mereka yang mengadakan pencatatan dengan tulisan cepat.¹¹

Jabatan notaris merupakan jabatan yang keberadaannya dikehendaki oleh negara sehubungan dengan cita-cukupan kepastian hukum dalam lalu lintas interaksi-interaksi keperdataan. Konsep kepastian hukum mesti tercermin dalam praktek kehidupan bernegara dan bermasyarakat. Suatu tata interaksi baik yang

¹¹ R. Sugondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993), halaman 13.

bersifat publik maupun privat haruslah merefleksikan nilai-nilai kepastian hukum dan keadilan.

Di wilayah privat / perdata, negara menempatkan notaris sebagai instrument negara / badan negara yang mewujudkan nilai kepastian hukum pada tiap-tiap interaksi yang terjadi di antara subjek-subjek hukum yang ada. Kepada jabatan notaris pemerintah yang mewakili kekuasaan umum menyerahkan sebagian kewenangannya dalam hal pembuatan akta otentik untuk kepentingan pembuktian / alat bukti.

Notaris adalah istilah yang dipakai untuk mengidentifikasi segolongan orang yang oleh kekuasaan umum (*Openbaar gezag*) diangkat dan disertai otoritas untuk membuat alat bukti tertulis berupa akta otentik.¹²

Selain itu Notaris adalah seorang pejabat Negara / pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas-tugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan.

1. Pengertian Notaris

Berdasarkan sejarah, Notaris adalah seorang pejabat Negara / pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas-tugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan.

Pengertian Notaris dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yakni dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa "Notaris adalah pejabat umum yang

¹² MALABA A. IRSYANDUL, *MENYOAL KETENTUAN-KETENTUAN MAGANG KEPMENKEH NO. 1 TAHUN 2003*, WWW.HUKUMONLINE.COM AKSES INTERNET TANGGAL 11 JANUARI 2010

berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang ini." ¹³

Tugas Notaris adalah mengkonstantir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta otentik. Ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum.¹⁴

Ketentuan mengenai Notaris di Indonesia diatur oleh Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dimana mengenai pengertian Notaris diatur oleh Pasal 1 angka 1 yang menyatakan bahwa Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.¹⁵

2. Dasar Hukum

Dalam menjalankan profesinya, Notaris memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang diundangkan tanggal 6 Oktober 2004 dalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117. Dengan berlakunya undang-undang ini, maka *Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia* / Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia (Stb. 1860 Nomor 3) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Keberadaan notaris, secara etis yuridis, diatur dalam rambu-rambu UU Peraturan Jabatan Notaris (Staatsblad 1860-3) berdasarkan Staatsblad 1855-79 tentang Burgerlijk Wetboek (BW/Kitab UU Hukum Perdata), terutama Buku

¹³ DJUHANDA MAHJA, *UNDANG-UNDANG NOMOR 30 TAHUN 2004 TENTANG JABATAN NOTARIS*, (JAKARTA : DURAT BAHAGIA, 2005), HALAMAN 60

¹⁴ TAN THONG KIE, *OP. CIT*, HALAMAN 159

¹⁵ DJUHANDA MAHJA, *OP. CIT*. HALAMAN 61

Keempat dalam pasal-pasal sebelumnya, yang secara sistematis merangkum suatu pola ketentuan alat bukti berupa tulisan sebagai berikut:

- (1) bahwa barang siapa mendalilkan peristiwa di mana ia mendasarkan suatu hak, wajib baginya membuktikan peristiwa itu; dan sebaliknya terhadap bantahan atas hak orang lain (1865 BW);
- (2) bahwa salah satu alat bukti ialah tulisan dalam bentuk autentik dan di bawah tangan. Tulisan autentik ialah suatu akta yang dibuat sebagaimana ditentukan oleh undang-undang; dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang; di tempat mana akta itu dibuat (1866-1868 BW);
- (3) bahwa notaris adalah pejabat umum satu-satunya yang berwenang membuat akta autentik... (Pasal 1 Staatsblad 1860-3).

Ketentuan tersebut menunjukkan alat bukti tertulis yang dibuat autentik oleh atau di hadapan notaris berada dalam wilayah hukum perdata (pribadi/privat). Ini berbeda dengan istilah "barang bukti" dalam hukum pidana atau "dokumen surat" dalam hukum administrasi negara ataupun hukum tata usaha negara yang biasa disebut dengan surat keputusan (*beschikking*), di mana termasuk dalam wilayah hukum publik. Alat bukti tertulis autentik yang dibuat notaris berbeda maksud tujuan dan dasar hukumnya dengan surat keputusan yang dibuat oleh badan atau pejabat tata usaha negara dalam melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan pemerintahan, baik di pusat maupun di daerah.

Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004, sebagai produk hukum nasional, dan secara substantif UU tentang Jabatan Notaris yang baru tersebut juga berorientasi kepada sebagian besar ketentuan-ketentuan dalam PJN (Staatsblad 1860:3), dan karena itu kajian dalam penulisan

ini tetap mengaju kepada UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan dengan membandingkan pada Peraturan Jabatan *Notaris*(*Staatblad* 1860:3).

3. Kewenangan dan Larangan Notaris

Notaris, adalah profesi yang sangat penting dan dibutuhkan dalam masyarakat, mengingat fungsi dari Notaris adalah sebagai pembuat alat bukti tertulis mengenai akta-akta otentik, sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Adapun yang dimaksud dengan akta otentik berdasarkan Pasal 1868 KUHPerdara adalah: "Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya".

Kewenangan tersebut selanjutnya dijabarkan dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris, ordonansi *Staatblad* 1860 Nomor 3 yang berlaku mulai 1 Juli 1860 yang kemudian diperbaharui dengan Undang-undang nomor 30 tahun 2004, Pasal 1 butir 1 yang menyebutkan "Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini"

Kewenangan Notaris menurut Undang-undang ini diatur dalam Pasal 15 ayat (1) yang menyatakan bahwa :

"Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang".

Selain kewenangan yang bersifat luas terbatas tersebut Notaris juga diberi kewenangan lain yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e, yaitu kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Berdasarkan ketentuan ini, Notaris dalam menjalankan jabatannya harus berpegang dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan wajib menolak untuk membuat akta atau memberikan jasa hukum lain yang tidak sesuai atau bahkan menyimpang dari peraturan perUndang-undangan yang berlaku.

Selain itu Notaris juga diberikan kewenangan baru. Kewenangan baru ini antara lain kewenangan yang dinyatakan dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f, yakni :
“membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”.

Selanjutnya, Notaris diberi kewenangan pula untuk akta risalah lelang, yang sebelum lahirnya UU-JN kewenangan ini menjadi kewenangan juru lelang dalam Badan Usaha Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) yang berdasar UU No. 49 tahun 1960.

Menurut UU-JN juga memberikan kewenangan lainnya yang diatur dalam peraturan perUndang-undangan. Peraturan lainnya yang diatur dalam peraturan perUndang-undangan merupakan kewenangan yang perlu dicermati, dicari dan diketemukan oleh Notaris. Karena kewenangan ini bisa jadi sudah ada dalam peraturan perUndang-undangan, dan juga kewenangan yang baru lahir setelah lahirnya peraturan perUndang-undangan yang baru.

Kewenangan yang demikian luas ini tentunya harus didukung pula oleh peningkatan kemampuannya untuk melaksanakannya, sehingga program kegiatan yang bertujuan mengevaluasi dan meningkatkan kemampuan Notaris merupakan sebuah tuntutan dan sebuah keharusan.

Selain penambahan kewenangan yang signifikan tersebut, UUJN juga memberikan perluasan wilayah kewenangan (yuridiksi) yang oleh UUJN tersebut disebut sebagai wilayah jabatan. Wilayah jabatan ini sebelum berlakunya UUJN, yaitu Peraturan Jabatan Notaris (PJN), adalah meliputi Kabupaten/Kota, namun berdasarkan Pasal 18 ayat (2) UUJN, diperluas wilayah kerjanya meliputi provinsi, dengan tempat kedudukan di Kota Kabupaten.

4. Hak dan Kewajiban Notaris

Hak ingkar menurut Pasal 4 ayat (2) dan Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-undang Jabatan Notaris adalah hak untuk tidak berbicara sekaligus merupakan kewajiban untuk tidak berbicara. Pengecualian dari kewajiban untuk tidak berbicara dan merupakan suatu kewajiban dijamin dan diharuskan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dikecualikan terhadap mereka karena pekerjaan, harkat dan martabatnya atau jabatannya diwajibkan untuk menyimpan rahasia jabatan.

Namun hak ingkar ini dengan berlakunya Pasal 66 Undang-undang Jabatan Notaris tidak lagi memberikan hak ingkar yang absolute, karena dengan berlakunya Pasal 66 UJN, Notaris tetap dapat dan wajib memberikan keterangan berdasarkan pengetahuannya mengenai akta-akta yang pernah dibuatnya dengan persetujuan dari Majelis Pengawas Daerah selaku lembaga yang berwenang didalam memberikan ijin pemeriksaan terhadap Notaris.

Sesuai ketentuan didalam Pasal 18 ayat (1), ayat (2) dan Pasal 19 Undang-undang Jabatan Notaris, seorang Notaris wajib untuk mempunyai tempat kedudukan dan tempat tinggal yang sebenarnya dan tetap mengadakan kantor dan menyimpan aktanya di tempat-tempat kedudukan yang ditunjuk baginya. Selain itu, seorang Notaris wajib membuat daftar surat wasiat dan

memberitahukan dalam waktu yang sesingkat-singkatnya kepada yang berkepentingan. Kewajiban Notaris lainnya adalah memberikan laporan setiap pengakuan anak yang dilahirkan diluar perkawinan yang dilakukan dihadapan mereka kepada Balai Harta Peninggalan.

Notaris juga wajib mencatat akta-akta dibawah tangan yang disahkan dan menyampaikan salinan yang sebenarnya diakui sah dari repertorium dan daftar-daftar lainnya dari akta-akta yang dibuat dihadapannya selama tahun yang lampau. Sesuai ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Jabatan Notaris jika selama tahun yang lampau tidak ada pembuatan akta oleh Notaris maka Notaris yang bersangkutan dalam jangka waktu yang sama wajib menyampaikan sesuatu keterangan mengenai hal tersebut.

Selain dari itu Notaris juga wajib memberikan bantuan secara cuma-cuma kepada mereka yang membutuhkan dan yang bersangkutan menyatakan ketidakmampuannya menurut cara yang disebutkan didalam Pasal 875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, sebagaimana bunyi Pasal 37 Undang-undang Jabatan Notaris yang menyebutkan: Notaris wajib memberikan jasa hukum dibidang kenotariatan secara cuma-cuma kepada orang yang tidak mampu.

B. Tinjauan Umum Perjanjian

Didalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian diatur dalam Buku Ketiga dari Pasal 1233 sampai dengan Pasal 1864 tentang perikatan. Pasal-pasal tersebut tidak secara spesifik mengatur mengenai perjanjian akan tetapi mengenai perikatan.

Perikatan adalah suatu perhubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut sesuatu hal dari pihak

yang lain dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan itu.¹⁶ Perikatan lahir sebagai akibat adanya perjanjian atau persetujuan, yaitu suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

Pengertian perjanjian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu *perjanjian* adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Pengertian tersebut menurut para sarjana kurang lengkap karena banyak mengandung kelemahan-kelemahan dan terlalu luas pengertiannya karena istilah perbuatan yang dipakai dapat mencakup juga perbuatan melawan hukum dan perwalian sukarela, padahal yang dimaksud adalah perbuatan melawan hukum.¹⁷ Sedangkan yang dimaksud perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak, dimana satu pihak ada hak dan di lain pihak ada kewajiban.¹⁸

Hubungan antara perjanjian dan perikatan sangat erat, sebab perjanjian menerbitkan atau menimbulkan adanya perikatan dan sekaligus merupakan sumber perikatan. Perjanjian merupakan suatu hal atau suatu peristiwa yang kongkrit, karena diwujudkan dalam bentuk yang tertulis, sedangkan perikatan lebih merupakan pengertian abstrak.

¹⁶ R. SUBEKTI, *HUKUM PERIKATAN*, (JAKARTA : INTERMASA, 1983) HALAMAN 55

¹⁷ R. SETIAWAN, *POKOK-POKOK HUKUM PERIKATAN*, (BANDUNG : BINA CIPTA, 1979), HALAMAN 49.

¹⁸ J. SATRIO, *HUKUM PERIKATAN YANG LAHIR DARI PERJANJIAN*, (BANDUNG : CITRA ADITYA BAKTI, 1998), HALAMAN 5

Perjanjian yang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menganut sistem terbuka, yang mengandung arti bahwa hukum perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada masyarakat untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar ketertiban umum, dan kesusilaan.

Mengingat akan hal demikian, maka pasal-pasal dari hukum perjanjian lebih bersifat sebagai *optional law* atau sebagai hukum pelengkap saja dan dapat disingkirkan apabila dikehendaki oleh para pihak. Selanjutnya para pihak dapat membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang dari pasal-pasal hukum perjanjian.

Sistem terbuka yang mengandung suatu asas kebebasan dalam membuat perjanjian dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata lazimnya disimpulkan dalam Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi "*semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".

Dari pengertian pasal tersebut, maka dapat dikatakan bahwa para pihak diperbolehkan untuk membuat perjanjian yang berisi dan berupa apa saja dan mengikat bagi mereka yang membuatnya sebagaimana undang-undang.

Sedangkan Pasal 1313 KUH Perdata memberikan definisi sebagai berikut *suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikat dirinya terhadap satu orang lain atau lebih*. Menurut R. Setiawan rumusan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut kurang lengkap, karena hanya menyebutkan persetujuan sepihak saja dan juga sangat luas karena dengan dipergunakannya perkataan "perbuatan" tercakup juga perwakilan sukarela dan perbuatan melawan hukum beliau memberikan definisi sebagai berikut:¹⁹

¹⁹ IBID. HALAMAN 49.

1. Perbuatan harus diartikan sebagai perbuatan hukum yaitu perbuatan yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum;
2. Menambahkan perkataan “atau saling mengikatkan dirinya” dalam Pasal 1313 KUH Perdata, sehingga menurut beliau perumusannya perjanjian adalah suatu perbuatan hukum, dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu atau lebih.

Menurut Rutten, rumusan perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata mengandung beberapa kelemahan, karena hanya mengatur perjanjian sepihak dan juga sangat luas karena istilah perbuatan yang dipakai akan mencakup juga perbuatan melawan hukum.²⁰ Lebih lanjut menurut R. Wirjono Prodjodikoro mengartikan perjanjian sebagai suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara kedua belah pihak, dalam mana satu pihak berhak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.²¹ Sedangkan menurut Abdulkadir Muhammad merumuskan kembali definisi Pasal 1313 KUH Perdata sebagai berikut bahwa yang disebut perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal dalam lapangan harta kekayaan.²²

Para sarjana hukum perdata pada umumnya menganggap definisi perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata itu tidak lengkap dan terlalu luas. R. Subekti yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji

²⁰ PURWAHID PATRIK, *DASAR-DASAR HUKUM PERIKATAN (HUKUM PERIKATAN YANG LAHIR DARI UNDANG-UNDANG)*, (BANDUNG : MANDAR MAJU, 1994), HALAMAN 46.

²¹ R. WIRYONO PRODJODIKORO, *ASAS-ASAS HUKUM PERIKATAN*, (BANDUNG : SUMUR BANDUNG, 1993), HALAMAN 9

²² ABDULKADIR MUHAMMAD, *HUKUM PERIKATAN*, (BANDUNG : CITRA ADITYA BAKTI, 1992), HALAMAN 78

untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini timbul suatu hubungan perikatan.²³

Menurut Pasal 1313 KUHPerdara, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Menurut beberapa pakar hukum pengertian perjanjian atau verbintenens adalah suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.²⁴

1. Asas -Asas Dalam Hukum Perjanjian

Dalam hukum perjanjian terdapat beberapa asas yaitu :

a. Asas Konsensualitas

Perkataan konsensualitas berasal dari kata Consensus yang berarti sepakat.

Berdasarkan asas konsensualitas, suatu perjanjian sudah dilahirkan sejak adanya kata sepakat di antara para pihak yang membuat perjanjian. Asas ini tersimpul dari Pasal 1320 KUH-Perdata.

Terhadap asas ini terdapat pengecualian, yaitu oleh undang-undang ditetapkan formalitas-formalitas tertentu untuk beberapa macam perjanjian, atas ancaman batalnya perjanjian tersebut apabila tidak memenuhi bentuk tertentu, misalnya hipotik, yang harus secara tertulis dengan suatu akta notaris.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Asas kebebasan berkontrak terdapat pada Pasal 1338 ayat (1) KUH-Perdata.

Pasal ini menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Asas

²³ R. SUBEKTI, *OP. CIT.* HALAMAN 1

²⁴ *IBID.* HALAMAN 6

kebebasan berkontrak pada Pasal ini, terdapat pada kata “semua perjanjian”. Ini berarti bahwa setiap orang diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisikan apa saja.

Walaupun demikian terdapat pembatasan yang melekat pada asas tersebut yaitu:

- 1) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kepentingan umum.
- 2) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan kesusilaan.
- 3) Bahwa perjanjian itu tidak bertentangan dengan hukum dan undang-undang.

Dengan adanya asas kebebasan berkontrak, dapat dikatakan bahwa KUH-Perdata Buku ke III menganut sistem terbuka.

c. Asas Kekuatan Mengikat

Adalah suatu asas yang menentukan bahwa suatu perjanjian yang dibuat secara sah akan mengikat para pihak sebagaimana mengikatnya undang-undang. Asas ini tersimpul pada Pasal 1338 ayat (2) KUH—Perdata, yang berbunyi :

“Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena adanya alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.”

d. Asas Itikad Baik

Asas ini terdapat didalam Pasal 1338 ayat (3) KUH-Perdata. Isi dan Pasal tersebut adalah bahwa perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Itikad baik mengandung makna bahwa pelaksanaan dari suatu perjanjian harus berjalan dengan mengindahkan norma-norma kepatutan dan keadilan.

e. Asas Hukum Pelengkap

Maksud asas ini adalah para pihak dalam membuat perjanjian diberi kebebasan untuk menetapkan ketentuan-ketentuan didalam perjanjian menurut kehendak para pihak. Apabila didalam perjanjian yang dibuat tersebut masih terdapat hal-hal yang belum diatur, maka ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam KUH-Perdata akan mengaturnya, misalnya janji-janji dalam surat kuasa membebaskan hak tanggungan diperbolehkan, asalkan tidak melanggar kepatutan dan keadilan (itikad Baik).

2. Syarat Sahnya Perjanjian

Sebagaimana diketahui perjanjian baru sah menurut hukum, apabila syarat-syarat untuk sahnya perjanjian itu dapat dipenuhi. Berdasarkan Pasal 1320 KUH-Perdata, suatu perjanjian baru sah kalau memenuhi 4 syarat sebagai berikut :

a. Sepakat di mereka yang membuat perjanjian

Adanya kata sepakat di mereka yang membuat perjanjian berarti pihak-pihak tersebut harus bersepakat atau setuju mengenai hal-hal yang pokok tentang perjanjian tersebut. Dengan demikian apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu dikehendaki pula oleh pihak yang lain. Sepakat dapat dinyatakan secara lisan dan dapat pula dinyatakan secara diam-diam.

b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian

Orang yang membuat suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Hal ini perlu sebab, orang yang membuat suatu perjanjian dan nantinya akan terikat oleh perjanjian, harus mempunyai cukup kemampuan untuk mengerti benar-benar tanggung jawab yang dipikulnya.

c. Adanya suatu hal tertentu

Syarat ketiga untuk sahnya suatu perjanjian bahwa perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu. Hal ini berarti dalam perjanjian harus ada suatu hal atau suatu barang yang cukup jelas, yang menjadi hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian. Suatu perjanjian harus mempunyai obyek tertentu, sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Obyek yang tertentu itu dapat berupa benda yang ada sekarang atau nanti akan ada.

d. Sebab yang halal

Didalam suatu perjanjian, oleh undang-undang disyaratkan adanya suatu sebab yang halal. Yang dimaksud dengan suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan atau maksud didalam suatu perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan atau dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum. Dalam KUH-Perdata Pasal 1337 dinyatakan, bahwa suatu sebab adalah terlarang, apabila berlawanan dengan kesusilaan baik dengan ketertiban umum.

Syarat yang pertama dan kedua adalah merupakan syarat subyektif yaitu syarat hukum atau orangnya. Sedangkan syarat ketiga dan keempat merupakan syarat obyektif, yaitu syarat mengenai obyek hukum atau bendanya. Keempat syarat sahnya suatu perjanjian diatas harus benar-benar dipatuhi atau dipenuhi dalam suatu perjanjian.

Apabila syarat kesatu dan kedua (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka akibat yang akan timbul adalah pembatalan perjanjian. Artinya salah satu pihak dapat meminta kepada hakim agar perjanjian itu dibatalkan dan selama perjanjian itu belum dibatalkan, perjanjian itu masih mengikat para pihak. Sedangkan jika syarat ketiga dan keempat (syarat obyektif) tidak dipenuhi akan

membawa akibat perjanjian itu batal demi hukum. Yang artinya sejak semula perjanjian itu telah batal.

3. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Seperti telah dijelaskan di atas mengenai hubungan perjanjian dan perikatan adalah bahwa perjanjian adalah sumber dari perikatan (hubungan hukum). Perikatan dalam hal ini merupakan suatu tahap awal yang mendasari terjadinya jual beli. Maksud dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli ini disini disebabkan beberapa hal antara lain :

- a) Sertipikat belum terbit atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses di Kantor Pertanahan;
- b) Sertipikat belum atas nama pihak penjual, dan masih dalam proses balik nama keatas nama pihak penjual;
- c) Sertipikat sudah ada dan sudah atas nama pihak penjual tapi harga jual beli yang telah disepakati belum semuanya dibayar oleh pihak pembeli kepada pihak penjual;
- d) Sertipikat sudah ada, sudah atas nama pihak penjual dan harga sudah dibayar lunas oleh pihak pernbeli kepada pihak penjual, tetapi persyaratan belum lengkap;
- e) Sertipikat pernah dijadikan sebagai jaminan di Bank dan masih belum dilakukan roya.

Berdasarkan sebab tersebut diatas, dapatlah digolongkan menjadi 3 (tiga) golongan, yaitu :

- a) Pembayaran oleh pihak pembeli kepada pihak penjual telah lunas, tetapi syarat-syarat formal belum lengkap, misalnya sertipikat masih dalam proses penerbitan atas nama pihak penjual;

- b) Pembayaran atas obyek jual beli dilakukan dengan angsuran, tetapi syarat-syarat formal sudah lengkap;
- c) Pembayaran atas obyek jual beli dilakukan dengan angsuran karena syarat formal belum terpenuhi.

Adanya beberapa sebab tersebut, maka untuk mengamankan kepentingan penjual dan pembeli dan kemungkinan terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan misalnya terjadi ingkar janji dari para pihak, diperlukan adanya suatu pegangan atau pedoman. Demikian ini yang membedakan penjualan yang dilakukan dengan membuat suatu akta notariil Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan suatu sistem penjualan menurut hukum tanah Nasional. Dimana jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat mengandung asas tunai, terang dan riil atau nyata, sedangkan jual beli yang dimaksudkan dalam perjanjian pengikatan jual beli itu hanya obligatoir saja.

C. Pengertian Jual Beli

1. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Menurut ketentuan dari Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang dimaksud dengan jual beli adalah :

”suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Sedangkan menurut Pasal 1320 KUH Perdata untuk sahnya suatu perjanjian harus memenuhi 4 syarat, yaitu :

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.

- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal

Dalam hal jual beli tanah, jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Penyerahan hak itu dalam istilah hukumnya biasa disebut *Juridische levering* (penyerahan menurut hukum) yang harus dilakukan dengan akta dimuka dan oleh Pejabat Balik Nama berdasarkan ordonansi Balik Nama Stbid No. 27 Tahun 1834.²⁵

Untuk terjadinya perjanjian jual-beli ini cukup jika kedua belah pihak sudah mencapai persetujuan tentang barang dan harga. Si Penjual mempunyai dua kewajiban pokok, yaitu pertama menyerahkan barangnya serta menjamin si pembeli dapat memiliki barang itu dengan aman dan kedua bertanggung jawab terhadap cacat-cacat yang tersembunyi. Kewajiban si pembeli membayar harga dan di tempat yang telah ditentukan. Barang harus diserahkan pada waktu perjanjian jual beli ditutup dan ditempat barang itu berada.

Menurut undang-undang, sejalan saat ditutupnya perjanjian risiko mengenai barangnya sudah beralih kepada si pembeli, artinya jika barang itu rusak hingga tidak dapat diserahkan kepada pembeli, maka orang ini harus tetap membayar harganya. Sampai pada waktu penyerahannya itu si penjual harus merawatnya dengan baik. Jika si penjual melalaikan kewajibannya, misalnya pada waktu yang telah ditentukan belum menyerahkan barangnya, maka mulai saat itu ia memikul risiko terhadap barang itu dan dapat dituntut untuk

²⁵ K. WANTJIK SALEH, *HAK ANDA ATAS TANAH*, (JAKARTA : GHALIA, 1997), HALAMAN 31.

memberikan pembayaran kerugian atau pembeli dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Sebaliknya jika si pembeli tidak membayar harga barang pada waktu yang ditentukan si penjual dapat menuntut pembayaran itu yang jika ada alasan dapat disertai dengan tuntutan kerugian ataupun ia dapat menuntut pembatalan perjanjian dengan pemberian kerugian juga barang yang belum dibayar itu dapat diminta kembali.

Jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW) ini bersifat *obligatoir*, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya sekaligus memberikan kepadanya hak untuk mendapat pembayaran harga yang telah disetujui dan disisi lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sesuai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya. Atau dengan perkataan lain bahwa jual beli yang dianut Hukum Perdata jual beli belum memisahkan hak milik.²⁶

2. Menurut Hukum Tanah Nasional

Berbeda dengan jual beli menurut hukum tanah nasional yang bersumber pada hukum adat, dimana apa yang dimaksud dengan jual beli bukan merupakan perbuatan hukum yang merupakan perjanjian obligatoir. Jual beli

²⁶ SUDARYO SOIMIN, *STATUS TANAH DAN PEMEBASAN TANAH*, (JAKARTA : SINAR GRAFIKA, 1994), HALAMAN 94-95

(tanah) dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu :²⁷

1. Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan.
2. Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang atas obyek perbuatan hukum.
3. Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditanda tangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Seperti telah telah dijelaskan dan diterangkan diatas, jika dikaitkan dengan perbuatan hukum jual beli yang merupakan tindak lanjut dan perbuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli, disini dapatlah ditegaskan lagi bahwa yang dimaksud dengan jual beli menurut Hukum Tanah Nasional kita dengan jual beli menurut Pasal 1457 KUH-Perdata sudah jelas berbeda, dimana jual beli menurut Hukum Tanah Nasional merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, bersifat terang dan bersifat ril, serta dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun jual beli menurut KUH-Perdata hanya bersifat obligatoir saja. Hal ini yang mernbedakan penjualan yang dilakukan dengan membuat perjanjian pengikatan jual beli dengan sistem penjualan menurut Hukum Tanah Nasional, sehingga dengan demikian praktek jual beli secara pengikatan jual beli tidak dapat dikatakan bertentangan atau melanggar Hukum Tanah Nasional, karena memang bukan perbuatan hukum jual beli yang dimaksud oleh Hukum Tanah Nasional yang berlaku, melainkan hanyalah masih dalam bentuk “perikatan jual

²⁷ BOEDI HARSONO, *HUKUM AGRARIA INDONESIA..... OP. CIT*, HALAMAN 317

beli". Dimana hal itu merupakan perjanjian pendahuluan untuk dapat dilakukan perbuatan hukum jual beli dihadapan pejabat yang berwenang.

D. Hak Milik Atas Tanah.

Hak atas tanah memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan oleh pemegang hak atas tanah tersebut. Menurut Pasal 4 ayat (2) UUPA, hak atas tanah memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula bumi, air dan ruang angkasa yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan menggunakan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang dan peraturan hukum lainnya.

Hak atas tanah, selain mengandung kewenangan juga mengandung kewajiban-kewajiban yang harus diperhatikan. Kewajiban tersebut antara lain: ²⁸

1. Adanya ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.
2. Adanya ketentuan Pasal 15 UUPA, yaitu kewajiban memelihara tanah dan mencegah rusaknya.
3. Khusus untuk tanah pertanian adanya ketentuan Pasal 10 UUPA yang memuat asas bahwa tanah pertanian wajib dikerjakan sendiri oleh pemiliknya secara aktif.

Dalam menggunakan hak atas tanah juga harus diperhatikan pula pembatasan-pembatasan baik yang bersifat umum (di luar) maupun dari haknya sendiri (dalam). Pembatasan umum antara lain; tidak boleh merugikan atau mengganggu pihak lain, pembatasan yang dilakukan oleh pemerintah daerah, misalnya adanya planning penggunaan tanah atau *land use planning*, ketentuan pemerintah daerah tentang *rooilyn garis sempadan*. Sedangkan pembatasan dari dalam terdapat pada masing-masing hak yang bersangkutan yang disesuaikan dengan ciri-ciri dan sifat tanah tersebut, misalnya Hak Guna Bangunan maka tanah tersebut hanya boleh untuk mendirikan bangunan dan tidak boleh dipergunakan untuk pertanian.

Dalam Pasal 6 UUPA ditegaskan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, artinya bahwa hak atas tanah apapun yang ada pada seseorang atau badan hukum tidaklah dapat dibenarkan bahwa tanah itu akan dipergunakan atau tidak dipergunakan semata-mata untuk kepentingan pribadinya, apalagi kalau hal tersebut menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Penggunaan tanah harus disesuaikan dengan keadaan dan sifat dari haknya sehingga bermanfaat baik bagi kesejahteraan dan kebahagiaan pihak yang memilikinya, juga bermanfaat pula bagi masyarakat dan negara. Ketentuan tersebut tidak berarti kepentingan perorangan atau hak individual akan terdesak oleh kepentingan umum melainkan agar tanah dapat memberikan penghidupan dan kesejahteraan bagi seluruh warga negara Indonesia.

²⁸ ACHMAD CHULAEMI, *HUKUM AGRARIA, PERKEMBANGAN, MACAM HAK ATAS TANAH DAN PEMINDAHANNYA*, (SEMARANG: FH UNDIP, 1993), HAL. 50.

Adanya dualisme bahkan pluralisme hukum di bidang pertanahan yang bertentangan dengan cita-cita persatuan bangsa Indonesia maka diperlukan adanya suatu unifikasi di bidang hukum tanah. Perlunya adanya pembaharuan hukum tanah didasarkan pada pertimbangan, bahwa :²⁹

- a) Karena hukum agraria yang berlaku sekarang ini sebagian tersusun berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintah jajahan, dan sebagian lainnya dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara di dalam melaksanakan pembangunan semesta dalam rangka menyelesaikan revolusi nasional sekarang ini.
- b) Karena sebagai akibat dari politik hukum pemerintah jajahan itu, hukum agraria mempunyai sifat dualisme, yaitu dengan berlakunya peraturan-peraturan dari hukum adat disamping peraturan-peraturan dari dan yang didasarkan atas hukum barat, hal mana selain menimbulkan pelbagai masalah antar golongan yang serba sulit, juga tidak sesuai dengan cita-cita persatuan bangsa;
- c) Karena bagi rakyat asli hukum agraria penjajahan tidak menjamin kepastian hukum.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada dasarnya telah menghapus sistem hukum pertanahan yang bersifat dualistis. Di satu pihak UUPA telah mencabut berlakunya peraturan perundang-undangan pertanahan produk pemerintah Hindia Belanda, baik yang bersifat hukum publik seperti Agrarische Wet, Agrarische Besluit dan lain-lain, maupun yang bersifat hukum privat mengenai bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dengan beberapa pengecualian yang diatur dalam Buku II KUH Perdata Indonesia. Di lain pihak UUPA telah memilih hukum adat sebagai dasar hukum agraria nasional seperti yang termuat dalam konsideran dan telah dirumuskan dalam Pasal 5 UUPA.

UUPA mengatur dan sekaligus ditetapkan mengenai jejang atau urutan hak-hak penguasaan atas tanah dalam Hukum Tanah Nasional antara lain yaitu :

1. Hak Bangsa Indonesia;
2. Hak Menguasai dari Negara;
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;
4. Hak-hak Perorangan/Individu.

Biarpun bermacam-macam, tetapi semua hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk *berbuat sesuatu* mengenai tanah yang dihaki. “*Sesuatu*” yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang

²⁹ BOEDI HARSONO, *HUKUM AGRARIA, SEJARAH PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA, ISI DAN PELAKSANAANNYA*, (JAKARTA : DJAMBATAN, 2003), HALAMAN 32

menjadi kriterium atau tolak pembeda di antara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam Hukum Tanah. Dengan adanya Hak Menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa :

“atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat”.

maka atas dasar ketentuan tersebut, negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4. Pelaksanaan Kewenangan Notaris Terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris

Implementasi Pasal 15 ayat (2) huruf f tentang Kewenangan Notaris membuat akta dibidang pertanahan perlu dipikirkan bersama guna mencari solusi dalam menyelesaikan permasalahannya. Meskipun dalam terminologi hukum bahwa Pasal tersebut telah bersifat final yang tidak perlu mendapat penjelasan, terkecuali hanya dilaksanakan sesuai diamanatkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Berlakunya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, telah memunculkan berbagai macam tanggapan, baik yang datang dari kalangan Notaris sendiri, maupun dari pihak lain yang merasa Undang-Undang tersebut telah “memangkas” kewenangan yang selama ini merupakan kewenangannya.

Seperti biasa, setiap diberlakukannya Undang-Undang baru, tentu akan menimbulkan pro dan kontra. Untuk Undang-Undang Jabatan Notaris ini, polemik terus bergulir, khususnya mengenai beberapa Pasal yang dapat menjadi sumber keragu-raguan dalam pelaksar 56 ya, pada hal seperti dinyatakan dalam pembukaannya, Undang-Undang ini dibuat untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum, yang berintikan kebenaran dan keadilan.

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai pelaksanaan kewenangan Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

Tentang Jabatan Notaris, maka perlu diuraikan terlebih dahulu mengenai masing-masing jabatan tersebut.

A. Jabatan Notaris

Kedudukan, Fungsi dan Peranannya

Banyak orang awam yang salah mengerti mengenai Kedudukan, fungsi dan peranan Notaris dalam masyarakat khususnya dalam bidang hukum. Tidak sedikit pula masyarakat yang menganggap bahwa notaris hanya “tukang stempel” yang “kalah pintar” dari advokat/pengacara, sehingga mereka sering membawa draft dari pengacara atau advokat mereka dan meminta notaris untuk menyalinnya dalam bentuk akta otentik,

a) Kedudukan Seorang Notaris

Seorang notaris biasanya dianggap sebagai seorang pejabat tempat seseorang dapat memperoleh nasihat yang boleh diandalkan. Segala sesuatu yang ditulis serta ditetapkannya adalah benar, ia adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Kedudukan seorang notaris sebagai suatu fungsionaris dalam masyarakat yang disegani, namun saat ini kedudukannya agak disalahmengerti oleh kebanyakan orang. Mungkin hal tersebut disebabkan oleh tindakan dan perilaku para notaris itu sendiri.

Pertama-tama yang perlu diketahui bahwa notaris di Indonesia mempunyai fungsi yang berbeda dengan notaris di Negara-negara Anglo-Saxon notary public seperti Singapura, Amerika dan Australia, karena Indonesia menganut sistem hukum Latin/Continental.

Notaris Latin berkarakteristik utama dimana ia menjalankan suatu fungsi yang bersifat publik. Diangkat oleh Pemerintah dan bertugas menjalankan fungsi pelayanan public dalam bidang hukum, dengan demikian

ia menjalankan salah satu bagian dalam tugas negara. Seorang notaris diberikan kuasa oleh Undang-Undang untuk membuat suatu akta memiliki suatu nilai pembuktian yang sempurna dan spesifik. Oleh karena kedudukan notaris yang independent dan tidak memihak, maka akta yang dihasilkannya merupakan simbol kepastian dan jaminan hukum yang pasti.

Dalam system hukum latin notaris bersifat netral tidak memihak, dan wajib memperhatikan kepentingan semua pihak yang terlibat. Itu sebabnya seorang notaris dalam menjalankan tugasnya tidak bisa didikte oleh kemauan salah satu pihak sehingga mengabaikan kepentingan pihak lainnya (meskipun sungguh sangat disesalkan bahwa sekarang banyak notaris yang mau didikte oleh pelanggannya sekalipun harus bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan/atau kode etik profesi).

b) Fungsi Seorang Notaris

Setiap masyarakat membutuhkan seseorang (figur) yang keterangan-keterangannya dapat diandalkan, dapat dipercayai, yang tandatangannya serta segelnya (capnya) memberi jaminan dan bukti kuat, seorang ahli yang tidak memihak dan penasihat yang tidak ada cacatnya (*onkreukbaar* atau *unimpeachable*), yang tutup mulut, dan membuat suatu perjanjian yang dapat melindunginya di hari-hari yang akan datang.

Selain itu terdapat karakter yuridis Notaris yang ada, yaitu :

- 1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973 :

Judex factie dalam amar putusannya membatalkan akta notaris, hal ini adalah tidak dapat dibenarkan, karena notaris fungsinya hanya mencatatkan/menuliskan apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh

para pihak yang menghadap notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap di hadapan Notaris tersebut.

- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 3199 K/Pdt/1992, tanggal 27 Oktober 1994 :

Akta otentik menurut ketentuan ex Pasal 165 HIR jo 265 Rbg jo 1868 BW merupakan bukti yang sempurna bagi kedua belah pihak, para ahli warisnya dan orang yang mendapat hak darinya.

- 3) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 1140 K/Pdt/1996, tanggal 30 Juni 1998 :

Suatu akta notaris sebagai akta otentik yang isinya memuat 2 (dua) perbuatan hukum, yaitu :(1) Pengakuan hutang, dan (2) kuasa mutlak untuk menjual tanah, maka akta notaris ini telah melanggar adagium. Bahwa satu akta otentik hanya berisi satu perbuatan hukum saja. Akta Notaris yang demikian itu tidak memiliki *executorial titel* ex Pasal 224 HIR dan tidak sah.

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka karakter yuridis Notaris dan akta Notaris, yaitu :

1. Pembatalan akta Notaris oleh hakim tidak dapat dibenarkan, karena akta tersebut merupakan kehendak para penghadap;
2. Fungsi Notaris hanya mencatatkan keinginan penghadap yang dikemukakan di hadapan Notaris;
3. Notaris tidak mempunyai kewajiban materil atas hal-hal yang dikemukakan di hadapan Notaris;

4. Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak, para ahli warisnya dan siapa saja yang mendapat hak dari akta tersebut;
5. Tiap akta Notaris (atau satu akta Notaris) hanya memuat satu tindakan atau perbuatan hukum saja. Jika satu akta Notaris memuat lebih dari satu perbuatan hukum, maka akta tersebut tidak mempunyai kekuatan title eksekutorial dan tidak sah.

B. PPAT Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Undang-Undang No 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) sejak awal lahirnya telah menimbulkan berbagai macam polemik karena adanya beberapa ketentuan dalam Pasal-Pasal undang-undang tersebut yang bersifat kontroversial. Salah satu diantaranya adalah mengenai keberadaan Pasal 15 UUJN, terutama setelah adanya Keputusan Mahkamah Konstitusi No 009-014/PUU-III/2005 tanggal 13 September 2005 tentang Pengujian UUJN terhadap UUD 1945. Ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tersebut ternyata hingga saat ini tetap tidak bisa dilaksanakan baik oleh Notaris maupun oleh Badan Pertanahan Nasional.

Masing-masing pihak tetap bertahan dengan argumennya sendiri-sendiri. BPN beranggapan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak bisa dipisahkan dengan BPN, keberadaan PPAT itu berdasarkan sejarahnya adalah untuk menjalankan sebagian pekerjaan BPN, karena keterbatasan waktu dan tempat yang jauh, karena negara kita luas, maka PPAT itu kita serahkan kepada Camat dan kita serahkan juga kepada Notaris. Demikian pernyataan seorang petinggi BPN dalam Majalah Berita Bulanan Notaris.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung, terdapat karakter yuridis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :

- 1) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 62 K/TUN/1988, tanggal 27 Juli 2001 :

Bahwa akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 Sub. 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga tidak dapat dijadikan objek sengketa Tata usaha Negara, karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam hal ini Pejabat tersebut bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang perdata.

- 2) Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 302 K/TUN/1999, tanggal 8 Pebruari 2000 :

PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara karena melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan Peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang nomor 5 tahun 1986, jo Pasal 19 PP nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 5 Peraturan Menteri Negara Agraria nomor 10 Tahun 1961, akan tetapi (akta jual beli) yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.

Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut, maka karakter yuridis PPAT dan akta PPAT, yaitu :

1. PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, karena menjalankan sebagian urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan atau dalam bidang pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT sesuai aturan hukum yang berlaku;

2. Akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, meskipun PPAT dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;
3. Dalam kedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, PPAT tetap bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang Hukum Perdata;
4. Akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, karena akta PPAT bersifat bilateral (kontraktual), sedangkan Keputusan Tata Usaha Negara bersifat unilateral.

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur dan bahkan sama sekali tidak menyinggung mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seperti halnya dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 juga tidak menyebut adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apalagi mengaturnya. Pasal 19 PP 10 tahun 1961 hanya menyebutkan **Pejabat** saja.

Di dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang No 4 tahun 1996 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebut sebagai **Pejabat Umum**, yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau yang disebut pejabat umum itu diangkat oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. Dengan dinyatakannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh Undang-Undang Hak Tanggungan itu sebagai Pejabat Umum, maka diakhiri keragu-raguan mengenai penamaan, status hukum, tugas dan kewenangan Pejabat tersebut.

Sesungguhnya didalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun juga telah disebutkan mengenai tugas Pejabat Pembuat Akta

Tanah, yaitu sebagai **Pejabat** yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pembebanan hak tanggungan atas satuan rumah susun, tetapi undang-undang ini juga tidak menyebutkan dengan jelas penamaan dan status PPAT. Baru di dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UU No.4 tahun 1996) disebutkan dengan jelas mengenai penamaan, status dan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu, sebagai **Pejabat Umum**.

Dengan ditegaskannya nama, kedudukan dan status hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, maka selanjutnya ketentuan umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah itu diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 menyatakan, bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan **dibantu** oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kata-kata **dibantu** telah menimbulkan salah pengertian pada sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun BPN. Pejabat Pembuat Akta Tanah seakan-akan adalah merupakan **pembantu** dalam arti **bawahan** Kepala Kantor Pertanahan. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala Kantor Pertanahan, harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang menurut Pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kepala Kantor Pertanahan, dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan hak tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan dikantornya yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak— di luar lelang— kecuali dalam hal yang dimaksudkan dalam Pasal 37 ayat (2), Kepala

Kantor Pertanahan ***mutlak memerlukan data*** yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah ada ketentuannya dalam Undang-Undang 16 tahun 1985, Undang-Undang 4 tahun 1996, Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 dan peraturan-peraturan hukum materil yang bersangkutan. Dalam pengertian itulah ketentuan Pasal 6 ayat 2 tersebut harus diartikan.

Menurut Jimly Asshiddiqie, harus dibedakan antara pertanggung jawaban fungsional PPAT dari pengertian pertanggung jawaban hukum dan pertanggung jawaban profesional PPAT. Dalam menjalankan fungsinya, PPAT tidak bertanggung jawab secara fungsional kepada siapapun, termasuk kepada Pejabat Pemerintah yang mengangkatnya. PPAT hanya bertanggung jawab secara hukum kepada Hakim di Pengadilan apabila ia disangka dan dituduh melakukan tindak pidana atau jika ia diminta bertanggung jawab secara profesional menurut norma-norma etika profesinya sendiri melalui Dewan Kehormatan atau Komisi Etika yang dibentuk oleh organisasi profesinya sendiri.³⁰

Sedangkan mengenai surat keputusan pengangkatan dan pemberhentian seorang PPAT hanya mempunyai sifat administratif. Oleh karena itu secara administratif PPAT tetap bertanggung jawab kepada pemerintah yang mengangkatnya. Artinya jika ia tidak memenuhi syarat administratif, ia tidak

³⁰ www.mahkamahkonstitusi.go.id, akses internet tanggal 9 Januari 2010

dapat diangkat menjadi PPAT, sebaliknya jika ia gagal memenuhi bukti-bukti lain yang dapat dijadikan alasan pemberhentiannya dari jabatan PPAT, maka ia akan diberhentikan dari jabatan PPAT oleh pejabat Pemerintah yang mengangkatnya sebagai PPAT.

Dari uraian-uraian mengenai pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut diatas, terutama setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan tahun 1996, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud adalah Notaris atau orang-orang yang diangkat menjadi Pejabat Umum oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah terlebih dahulu lulus dalam ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 37 Tahun 1998. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, dimana semua jenis akta itu diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim.

Kewenangan Menteri Agraria/Kepala BPN untuk menentukan bentuk akta Pejabat pembuat Akta Tanah tersebut adalah **kewenangan yang diberikan oleh dirinya sendiri**, dan hal itu bermula dari menentukan bentuk akta hipotik dan mengatur hukum acara serta kekuatan hukum dari sertifikat.

Kesalahan dan kekeliruan tersebut terus berlanjut, terutama bertalian atau yang berkenaan dengan akta-akta perjanjian yang bertalian dengan hak atas tanah, demikian pula halnya yang bertalian dengan pejabat yang berwenang membuat akta tersebut, antara lain sebagaimana termuat dalam Undang-Undang Rumah Susun Nomor 16 tahun 1985, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Permasalahan PPAT semakin bertambah pula dengan belum bisa dilaksanakannya ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN pasca keputusan Mahkamah Konstitusi, sehingga akan semakin panjang pula polemik mengenai kedudukan PPAT. Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia (DPR-RI) sebagai pembuat Undang-Undang bersama-sama dengan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia, beranggapan bahwa PPAT itu sudah **inheren** didalam diri Notaris, sementara BPN beranggapan bahwa Notaris dan PPAT itu merupakan sesuatu yang terpisah dan harus dipisahkan.

Sementara itu organisasi PPAT, Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) melalui Ketua Umumnya menyatakan dan beranggapan bahwa masalah itu bukan merupakan kewenangan dari IPPAT, sehingga jika suatu hari nanti PPAT tidak ada lagi karena keberadaanya dihapuskan oleh undang-undang, maka hal itu harus diterima.

Dengan terus berlanjutnya, bahkan belakangan semakin ramai polemik mengenai kedudukan dan keberadaan PPAT sebagai akibat ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tersebut, maka akan berpengaruh pula terhadap kepercayaan masyarakat terhadap tugas dan kewenangan PPAT dan juga terhadap PPAT itu sendiri, sehingga PPAT benar-benar berada di persimpangan jalan.

Oleh karena itu untuk menjamin adanya kepastian hukum dan untuk dipenuhinya rasa keadilan, serta pula demi tercapainya tertib hukum sesuai dengan system hukum yang dianut dan berlaku di Indonesia, maka dengan pendekatan yang objektif, ilmiah dan argumentatif, jika keberadaan PPAT itu

akan tetap dipertahankan, perlu segera dibentuk atau dibuat undang-undang organik yang mengatur tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ketentuan-ketentuan yang selama ini ada tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dianggap belum cukup memadai, karena walaupun kedudukan, nama dan status Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut telah di sebutkan dengan tegas dalam Undang-Undang tentang Rumah Susun maupun Undang-Undang tentang Hak Tanggungan, tetapi ketentuan mengenai peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya diatur dengan Peraturan Pemerintah (PP), yang dianggap masih belum memadai untuk tugas dan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Disamping itu keberadaan Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 itu dianggap kurang tepat secara hukum. Keberadaan PP ini sama sekali tidak didasarkan atas perintah undang-undang. Penetapan PP tersebut oleh pemerintah dianggap perlu untuk mengisi kekosongan hukum.

Hal itu dapat dimaklumi, karena dalam teori hukum ada pendapat yang menyatakan bahwa apabila ada kebutuhan untuk mengatasi kekosongan hukum, kepala pemerintahan berwenang berdasarkan prinsip “**Freisermessen**” menetapkan peraturan yang dibutuhkan untuk kepentingan umum. Namun menurut Jimly Asshiddiqie bentuk hukumnya seharusnya bukan Peraturan Pemerintah, melainkan Keputusan Presiden yang bersifat mengatur.³¹ Atau jika keberadaan PPAT memang hendak dihapuskan karena dianggap telah inheren dalam diri Notaris, sebagaimana dikehendaki oleh DPR dan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia seperti yang tersirat dalam ketentuan Pasal 15 UUJN, serta wacana yang berkembang belakangan ini, maka ketentuan itu harus pula

³¹ www.mahkamahkonstitusi.com

dinyatakan dengan tegas dalam undang-undang, sehingga tidak menimbulkan polemik karena adanya perbedaan penafsiran dalam pelaksanaannya.

Berkaitan dengan kedudukan Notaris dan PPAT selaku Pejabat Umum, kriteria Pejabat Umum berdasarkan undang-undang, maka dalam hal ini mengacu pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, yang berbunyi:

“Akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya”.

Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta. Pasal ini merupakan sumber lahirnya dan keberadaan Pejabat Umum yang hanya menjelaskan batasan suatu akta otentik, dan tidak menjelaskan siapa yang dimaksud dengan Pejabat Umum, batas wewenang dan tempat dimana Pejabat Umum itu berwenang serta bentuk aktanya.

Suatu akta memperoleh stempel otentisitas, maka harus dipenuhi syarat-syarat yang ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara.³² Selanjutnya menurut Irfan Fachridin, Pasal 1868 KUHPerdara secara implisit memuat perintah kepada pembuat undang-undang supaya mengatakan suatu undang-undang yang mengatur perihal tentang Pejabat Umum, dimana harus ditentukan kepada siapa masyarakat dapat meminta bantuannya jika perbuatan hukumnya ingin dituangkan dalam suatu akta otentik.³³

Suatu akta tetap menjadi akta otentik sepanjang memenuhi syarat yang ealh ditentukan oleh undang-undang sepanjang dibuat oleh Pejabat Umum baik Notaris

³² GHS, Lumban Tobing, *Op. Cit.*

³³ Irfan Fachridin, *Kedudukan Notaris dan Akta-aktanya Dalam Sengketa Tata Usaha Negara, Varia Peradilan* 111 (1994), hal. 146.

maupun Notaris-PPAT sepanjang jabatan tersebut diperoleh berdasarkan prosedur hukum yang berlaku, dengan demikian menurut pendapat saya tidak ada perbedaan dalam hal kekuatan hukum antara perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris maupun Notaris-PPAT.

Hal yang menjadi tolak ukur untuk mengetahui kekuatan hukum suatu akta, menurut saya bukan hanya oleh siapa akta dibuat tetapi apakah suatu akta sudah dibuat sesuai prosedur yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga apabila suatu perjanjian pengikatan jual beli tanah sudah dibuat berdasarkan prosedur yang telah ditentukan oleh undang-undang, maka tidak menjadi masalah apakah notaries atau notaries-PPAT yang membuatnya tetap akan mempunyai derajat sebagai akta otentik.

Menurut Wawan Setiawan mengatakan lahirnya akta otentik jika akta itu dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Umum bukan berdasarkan undang-undang, sehingga dengan demikian bagi yang mempersoalkan apakah akta itu otentik atau bukan otentik hanya bisa dibantah dengan pembuktian bahwa akta tersebut bukan dari Pejabat Umum.³⁴

Apabila dilihat dari kenyataannya pengaturan dalam hukum positif yang merupakan produk hukum nasional, pengaturan Pejabat Umum hanya terdapat pada Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, sebagai implementasi dari Pasal 1868 KUHPerdara, telah menunjuk Notaris selaku Pejabat Umum.

Penjabaran kewenangan Notaris selaku Pejabat Umum antara lain dimuat dalam Pasal 15 ayat (1), yang berbunyi:

³⁴ Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Notaris Sebagai Pejabat Umum Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Sistem Hukum dibandingkan dengan Pejabat Tata Usaha Negara*, Makalah (Jakarta: 5 November 1997), hal. 3.

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”

A.W. Voor membagi pekerjaan Notaris menjadi 2 bagian, yaitu

.35

- 1) Pekerjaan legal, yaitu pekerjaan yang diperintahkan oleh undang-undang. Pekerjaan ini merupakan tugas sebagai pejabat untuk melaksanakan sebagian kekuasaan Pemerintah, diantaranya yaitu:
 - a) Memberi kepastian hukum;
 - b) Membuat grosse yang mempunyai kekuatan eksekutorial;
 - c) Memberi suatu keterangan dalam suatu akta yang menggantikan tanda tangan;
 - d) Memberi kepastian mengenai tanda tangan seseorang.
- 2) Pekerjaan ekstra legal, yaitu pekerjaan yang dipercayakan padanya dalam jabatan itu. Pekerjaan ini merupakan tugas lain yang dipercayakan kepadanya untuk menjamin dan menjaga "Perlindungan Kepastian hukum" dalam arti setiap orang mempunyai hak dan kewajiban yang tidak bisa dikurangi atau ditiadakan begitu saja baik karena masih di bawah umur atau mengidap penyakit ingatan. Kehadiran seorang notaris dalam hal-hal itu diwajibkan oleh UU dan ini adalah bukti kepercayaan pembuat UU kepada diri seorang Notaris.

Pekerjaan legal dan ekstra legal hanya dapat dilaksanakan oleh sebuah profesi yaitu orang-orang yang memiliki keahlian khusus dan dengan keahlian itu dapat menjalankan fungsi-fungsi pekerjaan legal dan ekstra legal. Berpijak pada ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dan pendapat UU dan para ahli hukum tentang Pejabat Umum, maka dapat disimpulkan Pejabat Umum harus memenuhi kriteria yaitu:

- a) Pejabat Umum harus merupakan organ negara yang mandiri;
- b) Kewenangan Pejabat Umum untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan di bidang keperdataan,

³⁵ Tan Thong Kie, *Op. Cit.*, hal. 165-166.

kecuali oleh peraturan umum Notaris dinyatakan tidak berwenang atau turut berwenang bersama pejabat lain;

Peraturan umum, (algemene verordening) maksudnya adalah undang-undang, sehingga dengan demikian kewenangan pejabat umum harus diatur dalam bentuk undang-undang;

- c) Menjamin kepastian tanggalnya;
- d) Menyimpan asli aktanya;
- e) Memberikan grosse, salinan dan kutipan.

Berkaitan dengan eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah selaku Pejabat Umum, hal tersebut diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 3 tahun 1998.

Menurut penulis secara historis Belanda sebagai negara asal adanya Pejabat umum di Indonesia hanya mengenal Notaris sebagai satu-satunya Pejabat Umum yang berwenang membuat akta otentik. Lain halnya di Indonesia yang mengadopsi lembaga Pejabat Umum dari Belanda justru mengenal dua macam Pejabat Umum yaitu : Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dalam hal tertentu dijabat oleh orang yang sama, yaitu lulusan Spesialis Notariat (sekarang Program Magister Kenotariatan) dan secara essensial keduanya mempunyai fungsi yang sama selaku Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik.

Titik perbedaannya antara Notaris dan PPAT ini terletak pada:

- a) Dasar hukum yang mengaturnya di mana Notaris diatur dalam Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan mulai

berlaku tanggal 26 Oktober 2004, dahulu diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris (Staatsblad 1860:3), sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT jo. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999.³⁶

- b) Obyek perbuatan hukumnya, dimana PPAT berwenang membuat akta otentik tentang Hak Atas Tanah dan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sedangkan di luar obyek tersebut menjadi wewenang Notaris.
- c) Bentuk dan substansi akta PPAT yang diatur dalam PP 37 Tahun 1998 sebagian ketentuan-ketentuannya mengadopsi bentuk dan substansi akta notaris berdasarkan Peraturan Jabatan Notaris (Stbl 1860:3), dan pengadopsian secara parsial ini justru menimbulkan ketimpangan atau ketidakselarasan antara bentuk dan substansi akta otentik menurut Notaris dan PPAT.

Dalam keadaan demikian hal-hal yang tidak diatur dalam Peraturan Jabatan PPAT tidak otomatis berlaku ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Jabatan Notaris (sekarang UU, Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris), karena UU tentang Jabatan Notaris bukan merupakan *lex generalis* dan PP 37/1998 tahun bukan merupakan *lex specialis* mengingat asas *lex specialis derogat lex generalis* hanya berlaku bagi Undang-Undang dan bukan bagi Peraturan Pemerintah.

³⁶ Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang diundangkan dan mulai berlaku tanggal 6 Oktober 2004 sebagai produk hukum nasional menyatakan tidak berlaku lagi Peraturan Jabatan Notaris (Staatsblad 1860:3), sebagai produk hukum kolonial, dan secara substantif UU tentang Jabatan Notaris yang baru tersebut juga berorientasi kepada sebagian besar ketentuan-ketentuan dalam Pjn (Staatsblad 1860:3), dan karena itu kajian dalam penulisan ini tetap mengaju kepada UU No. 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan dengan membandingkan pada Peraturan Jabatan Notaris (Stbl. 1860:3).

Lingkup substansi tugas pokok PPAT dalam hubungan dengan Hukum Tanah Nasional adalah untuk melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah, yang merupakan tugas pokok dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Pemerintah), sedangkan tugas pokok Pejabat Umum adalah membuat Akta Otentik. Selanjutnya menurut ketentuan Pasal 6 ayat (2) PP 24 tahun 1997 berbunyi dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Partanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Di sisi lain lahirnya Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memunculkan perbedaan interpretasi di kalangan ahli hukum terhadap Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris yaitu:³⁷

a) Abdul Gani Abdullah (Direktur Jenderal Perundang-undangan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia), mengatakan :

seorang Notaris tidak perlu lagi mengikuti ujian khusus untuk dapat diangkat sebagai PPAT, karena sudah *inheren* di dalam diri Notaris, maka mengangkat Notaris otomatis mengangkat juga PPAT. Menurutnya UU Jabatan Notaris mengesampingkan produk hukum lainnya di bawah UU, seperti PP yang mengatur soal PPAT.

b) Arie Hutagalung (Guru Besar Pertanahan Fakultas Hukum Universitas Indonesia) mengatakan :

Notaris hanya dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan sepanjang oleh UU yang lain tidak disyaratkan wajib dibuat oleh PPAT. Jadi sekarang Badan Pertanahan Nasional sudah

³⁷ www.hukumonline.com, UU Jabatan Notaris : Satu UU, Seribu Lubang, 25 Oktober 2004, akses internet tanggal 11 Januari 2010

sepakat kalau ada Notaris membuat akta itu tidak sebagai PPAT tidak akan dilakukan, balik nama dan tidak akan dilakukan pembebanan Hak Tanggungan. Substansi UU Jabatan Notaris tersebut bertentangan dengan 3 (tiga) Undang-Undang di bidang Pertanahan, yaitu Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Perumahan serta Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Kesalahan fatal ini karena pembuat Undang-Undang Jabatan Notaris tidak memahami hukum pertanahan.

Beda pendapat ini di kalangan ahli Hukum ini dapat menimbulkan implikasi yang cukup serius dan memunculkan ketidakpastian dan kebingungan di kalangan praktisi birokrat dan masyarakat.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dua profesi hukum yang mempunyai nama berbeda, aturan hukum yang berbeda, bentuk akta yang berbeda dan dalam hal tertentu dua profesi hukum ini dijabat oleh orang yang sama yaitu lulusan Program Spesialis Notariat (Sp.N atau CN) atau Program Magister Kenotariatan (MKn) sebagaimana diatur dalam Pasal 3 jo Pasal 17 huruf g dan Pasal 90 UU Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan telah menegaskan bahwa untuk dapat diangkat sebagai notaris salah satu syaratnya adalah berijazah Sarjana Hukum, lulusan jenjang strata dua kenotariatan (MKn) atau lulusan program Spesialis Notarist (Sp.N).

Selanjutnya Notaris dapat merangkap Jabatan PPAT sepanjang wilayah Jabatan PPAT masih termasuk dalam wilayah Jabatan Notaris. Pasal 6 jo Pasal 7 jo Pasal 9 PP 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menegaskan antara lain yang dapat diangkat sebagai PPAT adalah

lulusan program spesialis pendidikan notariat dan PPAT dapat merangkap Jabatan notaris sepanjang wilayah Jabatan PPAT termasuk dalam wilayah Jabatan Notaris. Namun dibalik perbedaan tersebut secara essensial kedua profesi hukum ini mempunyai fungsi yang sama selaku Pejabat Umum yang diberi wewenang membuat akta otentik.

Keberadaan Notaris dan PPAT identik dengan Akta Otentik, yang bersumber dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pasal ini hanya merumuskan penaertian atau definisi akta otentik dan menghendaki adanya Pejabat Umum dan bentuk Akta Otentik yang diatur dalam bentuk Undang- Undang, sedangkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak mengatur siapa yang disebut Pejabat Umum dan bagaimana bentuk Akta Otentik dan untuk mengetahui tentang Pejabat Umum dan bentuk Akta Otentik harus berpijak pada UU organik yang mengatur tentang Pejabat Umum, dimana satu-satunya adalah Undang-Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menggantikan Peraturan Jabatan Notaris (Stbl.1860:3).³⁸

Undang-Undang Jabatan Notaris merupakan aturan lebih lanjut dari Pasal 1868 KUHPerdata, yang telah merumuskan bahwa Notaris adalah Pejabat Umum, sebagaimana telah ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (1) UUN yang menyatakan bahwa :

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan wewenang lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.

Kewenangan Notaris yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) UUN, telah dirinci dalam Pasal 15 UUN, salah satu kewenangan Notaris yang diatur dalam ketentuan tersebut adalah ditafsirkan oleh Pemerintah dalam hal ini Direktorat

³⁸ *Wawancara*, dengan Notaris & PPAT, tanggal 9 Januari 2010

Jenderal Perundang-undangan, Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, sebagai bentuk peleburan tugas dan kewenangan PPAT kedalam diri Notaris, dalam arti Notaris berwenang membuat akta otentik yang obyeknya tanah, meliputi aktri-akta tanah yang dimaksud dalam PP 37 tahun 1998 maupun akta-akta tanah lainnya seperti akta pengikatan jual beli yang obyeknya tanah, kuasa menjiiial yang obyeknya tanah, sewa menyewa yang obyeknya tanah dan sebagainya.

Tugas dan lingkup kewenangan PPAT diatur dalam PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yaitu membuat Akta Otetik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan-perbuatan hukum tertentu ini meliputi jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan Kedalam Perusahaan (Inbrenng), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai Atas Tanah Milik, Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

Badan Pertanahan Nasional berpendapat kewenangan Notaris yang dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UU Jabatan Notaris, merupakan kewenangan Notaris untuk membuat akta-akta tanah seperti akta kuasa menjual yang obyeknya tanah, sewa-menyewa yang obyeknya tanah dan sebagainya, yang bukan termasuk kewenangan PPAT menurut PP 37 tahun 1998, kecuali Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Memahami arti Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN tidaklah dapat dipahami hanya dengan membaca secara harfiah kata demi kata dalam Pasal tersebut, tetapi harus dipahami sebagai suatu sistim yang tidak

terpisahkan dengan Pasal-Pasal lainnya, penjelasan Pasal-Pasal, penjelasan umum dari UUJN dan harus menempatkan UUJN sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari hukum nasional secara keseluruhan.

Pemahaman Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN haruslah dihubungkan dengan, Pasal 17 huruf g UUJN, yang dalam ilmu hukum dikenal dengan metode penafsiran sistimatis. Dalam ketentuan Pasal 17 huruf g UUJN berbunyi :

Notaris dilarang merangkap Jabatan sebagai PPAT di luar wilayah Jabatan notaris.

Secara gramatikal Pasal ini mempunyai beberapa arti atau makna yaitu:

- a) Notaris boleh merangkap sebagai PPAT asal saja Jabatan PPAT yang dirangkapnya masih termasuk dalam wilayah Jabatan Notaris;
- b) Dengan adanya pengakuan jabatan rangkap ini, maka Notaris dan PPAT mempunyai kewenangan yang berbeda atau kewenangan Notaris menurut UUJN tidak sama dengan, kewenangan PPAT, kecuali ditentukan lain oleh UU lain;
- c) Adanya peraturan perundang-undangan lain yang mengatur kewenangan PPAT.

Berdasarkan penafsiran secara sistimatis, Pasal 17 huruf g UUJN memberikan arti bahwa yang dimaksud dengan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN adalah kewenangan notaris membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan dalam arti sempit, yaitu kewenangan untuk membuat akta-akta tanah yang tidak termasuk kewenangan PPAT berdasarkan PP 37 tahun 1998, kecuali Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dibentuk sebagai satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Pendaftaran Tanah yang diamanatkan oleh Pasal 19 Undang-Undang

Pokok Agraria, yang berbunyi:

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 dibentuk sebagai peraturan pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria (UU Nomor 5 tahun 1960) dan bukan peraturan pelaksanaan dari UU Jabatan Notaris, dan hal ini dipertegas dalam berbagai ketentuannya diantaranya yaitu:

Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, Pasal 2, yang berbunyi:

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 6 ayat (2) yang berbunyi:

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain.

Berkaitan dengan hal tersebut, tidak ada satu Pasalpun ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang menyatakan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 dinyatakan tidak berlaku, sehingga Peraturan Jabatan PPAT ini tetap merupakan produk hukum nasional yang berlaku dan mengikat bagi setiap PPAT.

Mengenai kewenangan Notaris dalam bidang pertanahan sebagaimana tersebut dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUN, dan terjadi tarik-menarik kewenangan antara Notaris dan PPAT, di sisi yang lain, organisasi Notaris dan PPAT tidak memberikan "official statement" yang mengikat para Notaris dan PPAT atau

siapa saja, tapi cenderung membiarkannya bagaikan bola liar, sehingga menimbulkan berbagai macam penafsiran mengenai ketentuan Pasal 15 ayat (2) f UUJN.³⁹

Melalui pembentukan Pejabat Umum sebagai profesi hukum yang tunggal yang berwenang membuat akta-akta otentik dapat menciptakan keseragaman bentuk akta otentik pejabat umumnya dan profesionalitasnya dan pengakuan Notaris sebagai Pejabat Umum yang tunggal ini telah dirumuskan dalam berbagai peraturan perundang-undangan yaitu:

a) UU Nomor 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia, Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi:

Pembebanan benda dengan jaminan fidusia dibuat dengan akta notaris dalam bahasa Indonesia dan merupakan akta jaminan fidusia

b) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, Pasal 7 ayat (1) yang berbunyi:

Perseroan didirikan oleh 2 (dua) orang atau lebih dengan akta notaris yang dibuat dalam Bahasa Indonesia.

c) Undang-Undang Nomor 16 tahun 2001 tentang Yayasan yang terakhir diubah dengan UU Nomor 28 tahun 2004, Pasal 9 ayat (1), yang berbunyi:

Yayasan didirikan oleh satu orang atau lebih dengan memisahkan sebagian harta kekayaan pendirinya sebagai kekayaan awal.

Pasal 9 ayat (2), yang berbunyi :

"Pendirian Yayasan sebagaimana dimaksud dalam ayat I dilakukan dengan akta notaris dan dibuat dalam Bahasa Indonesia."

Melalui reposisi kedudukan PPAT dalam bentuk peleburan kelembagaan

³⁹ *Wawancara*, dengan Notaris & PPAT, tanggal 9 Januari 2010

PPAT kedalam lembaga Notaris dapat terwujud:

- 1) Adanya kepastian hukum tentang bentuk Akta Otentik yang seragam dan dituangkan dalam bentuk UU sesuai dengan amanat Pasal 1868 KUHPerdara;
- 2) Adanya Pejabat Umum yang tunggal yang berwenang untuk membuat akta otentik tentang semua perbuatan hukum dan menghindari adanya kemajemukan Pejabat Umum seperti pejabat Pembuat Akta Perseroan Terbatas, Pejabat Pembuat Akta Fidusia, Pejabat Pembuat Akta Yayasan, Pejabat Pembuat Akta Tanah, pejabat Pembuat Akta Koperasi dan sebagainya.

Memang apabila dilihat dalam wacana tersebut bagi para notaris hal tersebut merupakan angin segar, tetapi ada baiknya sebelum direalisasikan pertama-tama kita ingat kembali tugas utama dari lembaga PPAT itu sendiri, yaitu membantu tugas Badan Pertanahan Nasional dalam sertifikasi tanah di Indonesia.

Dalam hal tersebut termasuk pelosok nusantara, dalam hal wacana penyatuan PPAT dan Notaris jadi direalisasikan, maka dalam hal penempatan Notaris yang merupakan penyatuan dua lembaga tersebut pada saat penempatan tidak boleh menolak lokasi penempatan tersebut apabila terletak di daerah terpencil. Oleh karena apabila hal tersebut terjadi, maka lembaga PPAT sudah tidak ada lagi artinya termasuk PPAT sementara yang dijabat oleh Camat tidak berlaku lagi dan Notaris sebagai pengganti kedudukan PPAT sementara, tersebut harus bersedia untuk ditempatkan dimana saja termasuk wilayah yang sangat terpencil.

Notaris dan PPAT merupakan lembaga atau institusi yuridis yang mempunyai karakter sendiri-sendiri, sebagaimana juga manusia mempunyai karakter sendiri-sendiri. Untuk menyelesaikan hal tersebut saya memberikan penafsiran dari adanya

perbedaan karakter yuridis Notaris dan PPAT. Mencermati adanya perbedaan karakter yuridis antara Notaris dan PPAT, maka suatu hal yang sangat tidak mungkin dua karakter yang berbeda dijadikan satu. Menyatukan dua karakter yuridis yang berbeda hanya merupakan upaya pemaksaan yang tidak dilandasi dasar hukum yang jelas.

Berdasarkan alasan tersebut di atas karena ada perbedaan karakter yuridis, pada akhirnya pelaksanaan kewenangan notaris berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, harus diberi batasan, bahwa Notaris mempunyai kewenangan di bidang pertanahan, yang bukan sepanjang kewenangan yang selama ini ada pada PPAT.

Dengan demikian eksistensi lembaga Notariat dan PPAT tetap ada dengan segala kewenangannya menurut aturan hukum yang mengatur jabatan Notaris dan PPAT. Sehingga tidak perlu diributkan (kembali) substansi Pasal 15 ayat (2) huruf UUJN tersebut. Lebih baik lembaga Notariat dan PPAT dibina sebaik-baiknya karena kedua lembaga tersebut hadir untuk kepentingan masyarakat, dan sudah menjadi bagian dari sistem hukum nasional.

Sebagai Pejabat yang berhak untuk membuat suatu akta otentik, apabila seorang Notaris mengetahui hal tersebut maka tidak diperbolehkan untuk membuatnya karena itu merupakan suatu pelanggaran. Harus diingat bahwa seorang Notaris sebagai Pejabat Umum mengemban amanat dari dua sumber, yaitu :⁴⁰

- a. anggota masyarakat yang menjadi klien notaris itu menghendaki agar notaris
membuatkan akta otentik bagi yang berkepentingan itu dengan secara tersirat

⁴⁰ Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaab Serta Fungsi Dan Peran Notaris Sebagai Pejabat Umum Menurut Sistem Hukum Di Indonesia*. (makalah Majelis Kehormatan Pusat Ikatan Notaris Indonesia – INI), Surabaya, 10 Oktober 1997, halaman 33

memuat memuat kalimat amanat "penuhilah semua persyaratan formal untuk keabsahan sebagai akta otentik".

- b. Amanat berupa perintah undang-undang secara tidak langsung) kepada notaris agar untuk perbuatan hukum tertentu dituangkan dan dinyatakan dengan akta otentik. Hal itu mengandung makna bahwa notaris terikat dan berkewajiban untuk mentaati peraturan yang mensyaratkan sahnya sebagai akta otentik.

Pada hakekatnya, notaris selaku pejabat umum, hanyalah "menkonstatir" atau "merekam" secara tertulis dan otentik dari perbuatan hukum pihak-pihak yang berkepentingan. Notaris tidak berada "didalam" nya, yang melakukan perbuatan hukum itu adalah para pihak dan yang membuat Berta terikat dalam dan oleh isi perjanjian adalah para pihak yang berkepentingan.

Inisiatif terjadinya pembuatan akta notaris atau akta otentik itu berada pada para pihak, Notaris hanya meng- "othentisir", karenanya akta notaris atau akta otentik, tidak menjamin bahwa para pihak "berkata benar", tetapi yang dijamin oleh akta otentik adalah para pihak "benar berkata" seperti yang termuat didalam perjanjian mereka.⁴¹

Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan wewenang notaris, sehingga apabila dikemudian hari notaries dapat membuat akta pertanahan berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, maka apa yang dituangkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tidak akan mengalami perubahan dengan apa yang telah dituangkan dalam oleh notaris saat ini.

Praktek sekarang ini, mayoritas notaris adalah PPAT, sehingga tidak

⁴¹ Ibid. Halaman 23

ada pengaruh mengenai kekuatan hukum akta yang dibuat oleh seorang notaris yang bukan PPAT maupun notaris yang PPAT sepanjang dalam pembuatan suatu akta memenuhi syarat sebagai suatu akta otentik yang ditentukan undang-undang. Sehingga akta bersangkutan (dalam hal ini perjanjian pengikatan jual beli tanah) dapat dipergunakan sebagai alas bukti otentik oleh para pihak apabila di kemudian hari terjadi sengketa mengenai objek perjanjian. Sedangkan apabila syarat untuk menjadi akta otentik tidak dipenuhi, maka tetap saja akta tidak menjadi akta otentik melainkan menjadi akta di bawah tangan baik akta dibuat oleh notaris maupun notaris merangkap PPAT sebagaimana yang diwacanakan oleh Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN.

5. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Terhadap Pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli merupakan suatu perjanjian yang tidak diatur dalam undang-undang. Tetapi guna memberikan perlindungan hukum bagi para pihak dan menjaga kepentingan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli tanah atau tanah dan bangunan yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli, maka berdasarkan Hukum Perjanjian dalam perkembangan yang dasarnya adalah Hukum Perjanjian yang baginya berlaku ketentuan hukum perikatan, dibuatkanlah Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli.

Mengenai hal itu diperkuat oleh ketentuan dalam KUH Perdata yang memberikan kebebasan bagi para pihak untuk membuat bahwa yang menentukan suatu perjanjian sepenuhnya menjadi kewenangan para pihak.

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli menganut sistem terbuka sebagaimana hukum perjanjian pada umumnya. Sistem terbuka dapat diartikan bahwa setiap orang dapat mengadakan perjanjian apa saja, meskipun undang-undang tidak mengaturnya. Sistem terbuka ini sering disebut juga sebagai "asas kebebasan berkontrak".

Meskipun suatu perjanjian berasaskan kebebasan berkontrak tetapi didalam membuat suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum. sisi positif dengan adanya asas kebebasan berkontrak ini adalah akan melahirkan perjanjian-perjanjian baru, dimana perjanjian-perjanjian yang dimaksud tidak diatur dalam undang-undang tetapi sebenarnya dibutuhkan, diantaranya adalah lahirnya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli atas tanah atau tanah dan bangunan sebagai suatu solusi untuk menjaga kepentingan para pihak. Tetapi asas kebebasan berkontrak ini juga mempunyai sisi negatif, dimana dengan adanya asas kebebasan berkontrak untuk membuat perjanjian maka pihak yang lebih kuat posisi tawarnya akan dapat bertindak lebih menekan terhadap pihak lawan kontraknya sehingga akan terjadi suatu ketidakseimbangan dan akan menciptakan ketidakadilan yang dapat merugikan pihak yang lemah.

Didalam kegiatan untuk memiliki tanah atau tanah dan bangunan, seseorang akan membutuhkan dana yang tidak sedikit, yang kadang-kadang tidak akan terpenuhi apabila diukur dari taraf hidup mereka. Sehingga sebagai salah satu jalan keluar yang dapat ditempuh dari permasalahan yang mereka hadapi tersebut adalah membayar secara cicilan. Tetapi yang menjadi permasalahan sekarang, pembayaran secara cicilan ini tidak dapat dijadikan sebagai suatu syarat untuk beralihnya hak milik yang pada

kenyataannya harus dibuktikan dengan perjanjian baku berbentuk akta otentik yaitu Akta Jual Beli.

Jual Beli yang dimaksud adalah didalam Pasal 26 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 bahwa tujuan untuk memindahkan hak dalam jual beli tersebut haruslah memenuhi syaratsyarat yang ditentukan untuk itu, sehingga nantinya secara yuridis telah benar-benar terjadi adanya peralihan hak dengan pembuktian Akta Jual Beli serta sertipikat hak atas tanah yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli.

Sebagai undang-undang yang mengatur tentang pertanahan di Indonesia, maka sudah sepatutnya mengikuti apa yang telah diatur oleh Undang-Undang Pokok Agraria tersebut termasuk dalam hal ini mengenai peralihan suatu hak atas tanah. Namun pada kenyataannya tidak semua pihak dapat memenuhi persyaratan yang menjadi dasar untuk dibuatkannya Akta Jual Beli tersebut.

Kendala-kendala yang dihadapi ini dapat timbul dari diri pribadi para pihak yang membuat perjanjian, biasanya berkaitan dengan dana yang dimiliki. Ataupun karena adanya suatu hal berkaitan dengan bukti kepemilikan tanah atau tanah dan bangunan yang masih girik atau belum bersertipikat. Jalan keluar yang dapat diambil adalah dengan pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli sehubungan dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dapat dikatakan adalah sebagai instrumen yang dapat memberikan kekuatan hukum bagi para pihak yang akan melaksanakan suatu transaksi jual beli dengan syarat klausula yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tersebut disetujui dan disepakati oleh para pihak, dan apa yang dianggap sebagai

klausula dari Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tersebut tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum, serta ditandatangani oleh para pihak dihadapan Pejabat yang berwenang untuk itu yaitu seorang Notaris, sehingga kemudian perjanjian itu akan disahkan oleh Notaris sebagai akta otentik.

Sehubungan dengan itu maka bagi Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tersebut berlaku asas konsensualisme, yang menurut Subekti⁴² asas ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata tentang terjadinya jual beli yaitu dengan adanya kata sepakat dari para pihak tentang barang dan harga, meskipun kebendaan belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Tetapi pada kenyataannya kata sepakat belumlah cukup membuktikan adanya suatu jual beli, karena itikad baik dari seseorang perlu dipertanyakan tanpa adanya pembuktian hitam diatas putih yaitu perjanjian yang berbentuk formalitas dan otentik.

Selain asas konsensualisme, kepercayaan juga merupakan salah satu kunci dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tersebut, karena apabila tidak ada rasa saling percaya diantara para pihak maka perjanjian yang diinginkan itu tidak akan pernah terealisasi. Misalnya dalam hal kedudukan seseorang dalam transaksi jual beli adalah sebagai penjual, ia tidak mau menyerahkan sertipikat hak atas tanahnya kepada pembeli melalui kantor notaris karena adanya rasa tidak percaya akan itikad baik dari pembeli sedangkan untuk dibuatnya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli disyaratkan sertipikat hak atas tanah harus dicek terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan, sehingga dengan adanya hal tersebut pembuatan perjanjian akan menjadi terhambat.

⁴² R. Subekti, *Op. Cit.* halaman 80

Pihak pembeli adanya rasa tidak percaya ini dalam hal pembayaran atas transaksi jual beli tanah atau tanah dan bangunan, dimana calon pembeli tidak mau menyerahkan sebagian uang atau keseluruhan uang yang menjadi nilai dari objek jual beli dikarenakan masih ada kekhawatiran tentang keabsahan sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan sehingga dalam hal ini transaksi jual beli yang direncanakan akan terancam batal. Jadi kepercayaan juga merupakan hal yang utama didalam pembuatan suatu perjanjian.

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yang dibuat dihadapan seorang Notaris merupakan akta tambahan yang dibuatkan dalam hal adanya peristiwa-peristiwa khusus yang mengakibatkan tidak dimungkinkan untuk transaksi jual beli yang dilakukan dengan dibuatkannya Akta Jual Beli, tetapi dengan alasan perjanjian itu dibuat secara sah oleh para pihak maka perjanjian itu akan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Dibuat secara sah berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan akan mengikat para pihak sampai terpenuhinya prestasi yang menjadi hak dan kewajiban masing-masing pihak tersebut, akan mempunyai akibat hukum apabila terjadi pelanggaran terhadap perjanjian tersebut. Dan berkaitan dengan hal itu, maka perjanjian yang dibuat dengan mendapatkan persetujuan para pihak ini akan mengikat mereka secara hukum serta dapat dikatakan sebagai suatu instrumen yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak yang membuatnya.

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli ini belum memindahkan hak, melainkan hanya merupakan suatu hubungan timbal balik yang memberikan hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak dalam pemenuhan suatu prestasi.

Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli ini hanya merupakan suatu perjanjian antara para pihak yang membuatnya, sehingga hak dan kewajiban yang dibebankan kepada masing-masing pihak akan dapat dijalankan sebagaimana mestinya karena didalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli diatur mengenai sanksi-sanksi yang dapat diterima para pihak apabila pelaksanaan hak dan kewajiban tersebut tidak dilakukan sebagaimana mestinya.

Hak dan kewajiban serta sanksi-sanksi yang akan diterima para pihak tersebut akan menjadi klausula dalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli. Misalnya mengenai transaksi jual beli yang pembayarannya dilakukan secara mencicil, maka didalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli akan disebutkan secara jelas tentang waktu dan cara pembayarannya serta nilai yang telah dibayarkan dan apa yang akan menjadi tanggung jawab dan kewajiban pembeli selanjutnya sampai terpenuhinya prestasi yang dimaksud. Sedangkan apabila alasan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk jual Beli karena tanah masih dalam proses pensertipikatan pada Kantor Pertanahan, maka dalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli akan diatur mengenai proses selanjutnya yang akan dilakukan setelah pensertipikatan selesai dan apa yang akan menjadi tanggung jawab kedua belah pihak.

Biasanya apabila alasan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli karena masih dilakukannya proses pensertipikatan, pembeli tidak akan membayar lunas transaksi jual beli yang dilakukan sehingga nantinya hak dan kewajiban para pihak akan berjalan secara bersamaan.

Sejauh mana perlindungan hukum dapat diberikan oleh Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli sehubungan dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah adalah dilihat dari cara pembuatan dan bentuk dari Perjanjian

Pengikatan untuk Jual Beli itu sendiri. Apabila dibuat oleh para pihak itu sendiri tanpa disahkan oleh Pejabat yang berwenang yaitu Notaris ataupun perjanjian dibuat oleh para pihak dan ditandatangani oleh para pihak tidak dihadapan seorang Notaris, maka perlindungan hukum yang akan diterima oleh para pihak tidak akan kuat meskipun dengan menggunakan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata sebagai alasannya, karena apabila terjadi sengketa dan salah satu pihak menyangkal tentang Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yang dibuat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah dibuat.

Berbeda dengan Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli yang berbentuk akta notariil, secara hukum karena perjanjian tersebut dibuat dihadapan seorang notaris sebagai pejabat yang berwenang untuk itu maka perjanjian itu dianggap dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak apabila terjadi suatu perselisihan, karena perjanjian tersebut dapat dijadikan sebagai bukti otentik apabila salah satu pihak tidak melaksanakan prestasinya.

Perlindungan hukum lainnya yang dapat diberikan oleh Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli sehubungan dengan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah adalah apabila dilihat dari syarat sahnya perjanjian yang terdapat didalam Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, bahwa Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tersebut tidak dapat terlepas dari syarat sahnya perjanjian itu dan dapat dikatakan sebagai salah satu instrumen hukum yang dapat memberikan perlindungan bagi para pihak yang bertransaksi dan membuat perjanjian.

Sebagai suatu perjanjian berdasarkan kesepakatan, Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli akan memberikan perlindungan hukum yang sama besarnya antara pihak penjual sebagai pemilik tanah atau tanah dan bangunan

serta pihak pembeli selaku pemilik uang yang akan membayar harga atas transaksi jual beli yang akan dilakukan.

Berbeda dengan perjanjian yang dibuat secara baku, karena perjanjian baku ini sering mengakibatkan perlindungan hukum yang tidak seimbang antara para pihak, dan biasanya perlindungan hukum yang diterima oleh pihak yang membuat perjanjian yaitu kreditur akan lebih besar dibandingkan dengan perlindungan hukum yang akan diterima oleh seorang debitur.

Berkenaan dengan transaksi jual beli yang dilakukan para pihak dengan menggunakan instrumen Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli, salah satu pihak dapat saja tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya yang disebut juga dengan prestasi seperti yang tercantum sebagai klausula didalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli. Sebagai pihak didalam perjanjian dapat melanggar apa yang telah diperjanjikan dan dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli atau pihak tersebut melakukan sesuatu yang sebenarnya merupakan hal yang tidak boleh dilakukan, maka seseorang itu dikatakan wanprestasi.

Suatu keadaan dikatakan sebagai wanprestasi apabila keadaan tersebut terjadi atau dilakukan bukan karena keadaan memaksa, melainkan disengaja oleh para pihak.

Menurut Subekti, wanprestasi tersebut dapat berupa:⁴³

1. tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

⁴³ Ibid. halaman 45

Mengenai wanprestasi ini, berdasarkan Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi dapat melakukan penuntutan berupa:

1. Pemenuhan perjanjian;
2. Pemenuhan perjanjian dengan ganti kerugian;
3. Ganti kerugian;
4. Pembatalan perjanjian;
5. Pembatalan perjanjian dengan ganti kerugian dan bunga.

Sedangkan menurut Subekti, yang dapat dituntut dari seorang debitur lalai adalah:⁴⁴

1. Pelaksanaan perjanjian, meskipun pelaksanaan ini sudah terlambat;
2. Meminta ganti rugi;
3. Pelaksanaan perjanjian disertai ganti rugi;
4. Pembatalan perjanjian (pada perjanjian timbal balik) disertai dengan ganti rugi, dan hak ini diberikan oleh Pasal 1266 KUH Perdata.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, dalam kenyataannya pertanggungjawaban para pihak atas terjadinya suatu wanprestasi hanya sebatas pada apa yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual beli, dan sanksi yang dikenakan tidak akan melebihi dari apa yang diperjanjikan diantara para pihak.

6. Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Kekeliruan Akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah.

Tentang pertanggungjawaban notaris, khususnya dalam bidang hukum perdata, ada beberapa pasal dalam KUH perdata yang dapat diterapkan

⁴⁴ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Cetakan ke 31 (Jakarta : Intermasa, 2003), halaman 147-148

terhadap notaris yaitu Pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melanggar hukum dan Pasal 1243 KUH Perdata mengenai wanprestasi.

Untuk dapat dituntut berdasarkan Pasal-Pasal tersebut, undang-undang mensyaratkan beberapa hal, yaitu untuk perbuatan melanggar hukum harus memenuhi 4 (empat) syarat yaitu:

- a. klien harus mengalami suatu kerugian;
- b. adanya kesalahan atau kelalaian;
- c. ada hubungan kausal antara kerugian dan kesalahan; serta
- d. perbuatan melanggar hukum.

Sedangkan notaris untuk dapat dituntut berdasarkan wanprestasi, maka diharuskan adanya suatu perjanjian antara notaris dengan klien. Perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata yang mengatur mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yaitu :

- a. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- b. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
- c. suatu hal tertentu; dan
- d. suatu sebab yang halal.

Khusus mengenai hubungan notaris dan klien yang dalam hal ini adalah para pihak yang datang menghadap notaris, maka notaris tidak dapat digugat berdasarkan wanprestasi karena dalam akta yang dibuat oleh notaris, notaris bukan salah satu pihak atau pihak yang terkait dalam akta yang dibuatnya, sehingga bentuk-bentuk tuntutan berdasarkan wanprestasi yaitu tidak melakukan sesuatu, terlambat melakukan sesuatu atau salah melakukan terhadap apa yang telah diperjanjikan tidak dapat dijadikan dasar dalam melakukan

gugatan terhadap notaris.⁴⁵

Notaris, dapat digugat berdasarkan perbuatan melanggar hukum apabila ternyata klien terbukti mengalami kerugian akibat kesalahan atau kelalaian notaris serta terdapat hubungan kausal antara kerugian dengan kelalaian notaris dalam membuat akta. Adapun bentuk tanggung jawab notaris apabila terbukti di persidangan melakukan perbuatan melanggar hukum berdasarkan Pasal 84 UU Jabatan Notaris adalah kewajiban notaris untuk membayar biaya, ganti rugi dan bunga kepada pihak yang menderita kerugian.⁴⁶

Selanjutnya, seorang notaris dapat dituntut melakukan wanprestasi oleh klien apabila ternyata akta yang dibuatnya hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau akta batal demi hukum, karena pada saat klien menghadap notaris secara tidak tertulis sebenarnya sudah terjadi "perjanjian" antara notaris dan klien bahwa notaris akan membuat akta otentik, sehingga apabila ternyata di kemudian hari akta yang dibuat oleh notaris tidak otentik, maka notaris dapat dituntut berdasarkan wanprestasi karena tidak melakukan sesuatu yaitu "tidak membuat akta otentik" atau salah melakukan terhadap apa yang telah diperjanjikan yaitu berjanji membuat akta otentik namun keliru karena membuat akta dibawah tangan.⁴⁷

Selain tuntutan di Pengadilan baik atas dasar wanprestasi maupun perbuatan melanggar hukum, sebagai Pejabat Umum yang mendapat kepercayaan masyarakat, notaris dituntut untuk menjaga sikap dan tingkah lakunya khususnya

⁴⁵ *Wawancara*, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Jakarta Pusat, tanggal 12 Januari 2010

⁴⁶ *Wawancara*, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Jakarta Pusat, tanggal 12 Januari 2010

⁴⁷ *Wawancara*, Notaris & Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Jakarta Pusat, tanggal 12 Januari 2010

dalam membuat akta, sehingga terus menerus mendapat kepercayaan dari masyarakat yang nantinya akan menunjang kesinambungan notaris dalam menjalankan profesinya. Hal tersebut mengakibatkan seorang notaris wajib berlaku hati-hati dan teliti dalam menyusun akta-atanya.

Walaupun notaris berkemungkinan besar melakukan kesalahan dan kekeliruan, namun berdasarkan hukum tidak semua kesalahan dan kekeliruan yang dilakukan oleh notaris mendapat sanksi. Berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata hanya kesalahan atau kekeliruan yang berasal dari perbuatan melanggar hukum yang mengakibatkan kerugian orang lain serta berhubungan langsung dengan kesalahan atau kekeliruan notaris yang dapat dihukum, sedangkan kekeliruan atau kekeliruan yang tidak mengakibatkan kerugian orang lain dan bukan berasal dari perbuatan melanggar hukum oleh notaris tidak dapat dituntut berdasarkan perbuatan melanggar hukum.

Sesuai teori hukum perdata, yang dikategorikan melanggar hukum menurut ajaran yang dipergunakan sekarang adalah perbuatan yang melanggar kesusilaan, ketertiban umum dan undang-undang disamping pelanggaran tersebut wajib dilakukan oleh notaris dengan sengaja, sehingga apabila notaris melakukan suatu kesalahan karena tidak sengaja karena adanya tipu muslihat dari klien, maka kerugian yang diderita tidak dapat dengan serta merta dibebankan kepada notaris.

Dalam hal pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tanah, dapat dikategorikan sebagai kesalahan dan kelalalan notaris menurut adalah apabila notaris lalai dalam menerangkan subjek dan objek perjanjian. Misalnya calon pembeli dan calon penjual terbalik atau tanah yang menjadi

objek pengikatan jual beli keliru dengan tanah lainnya.

Kekeliruan akan subjek dan obyek akta dalam praktek, sangat kecil kemungkinannya terjadi karena sebelum akta ditandatangani oleh notaris terlebih dahulu akta wajib dibacakan terlebih dahulu dihadapan para pihak dan bahkan para pihak dikonfirmasikan mengenal hal-hal yang dibacakan oleh notaris sebelum para pihak membubuhkan paraf dan/atau tanda tangannya.

Ataupun jika Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) tersebut tidak dibacakan melainkan langsung ditandatangani oleh para pihak, sebaiknya perjanjian tersebut dibaca dahulu secara teliti sehingga nantinya klausul yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tidak akan merugikan konsumen sebagai pembeli tanah atau tanah dan bangunan. Ketelitian dibutuhkan karena apabila suatu perjanjian dalam hal ini Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli telah dibuat dan telah ditandatangani oleh para pihak, maka perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali atas kesepakatan para pihak.

Hal yang lebih tepat dikategorikan sebagai kesalahan dan kealaian adalah kesalahan dan kekeliruan yang disengaja oleh notaris tanpa disadari oleh para. penghadap. Jadi dalam hal ini hanya notaris lain atau pihak yang benar-benar ahli yang dapat mengetahui adanya kesalahan dalam akta dan selanjutnya kemudian hari akta menjadi batal demi hukum dan merugikan para pihak, maka atas kesalahan dan kelalalan sejenis inilah notaris dapat dituntut pertanggungjawabannya. Sedangkan kesalahan dan kealaian lain yang dapat diketahui oleh para penghadap tidak dapat dikategorikan kesalahan dan kelalalan notaris karena sebelum akta ditanda tangani kesalahan dan kekeliruan tersebut dapat diperbaiki.

Selanjutnya mengenai tanggung jawab notaris apabila ternyata di kemudian hari jual beli tidak dapat terlaksana apakah merupakan hal yang dapat dikategorikan sebagai hal yang merugikan klien, adalah tidak terlaksananya jual beli yang tentunya akan merugikan klien yang beritikad baik, sehingga tidak terlaksananya jual beli dikemudian hari dapat dikategorikan sebagai hal yang merugikan klien.

Adanya kerugian atau tidak terhadap klien, tergantung pada ada atau tidaknya itikad baik dari klien untuk terlaksananya suatu jual beli setelah terlaksananya perjanjian pengikatan jual beli, sehingga apabila klien sendiri yang tidak beritikad baik dan mengakibatkan gagalnya jual beli, maka tidak dapat dikategorikan sebagai kerugian bagi salah satu pihak dan hal tersebut terlebih lagi tidak dapat dibebankan tanggung jawabnya pada notaris.

Bentuk pertanggungjawaban notaris apabila dibuatnya dinyatakan batal demi hukum atau bukan merupakan akta otentik, secara tegas disebutkan dalam ketentuan Pasal 84 UUJN.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan kewenangan Notaris terhadap pembuatan Akta Perjanjian pengikatan jual beli tanah merupakan wewenang notaris, sehingga apabila dikemudian hari notaries dapat membuat akta pertanahan berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, maka apa yang dituangkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tidak akan mengalami perubahan dengan apa yang telah dituangkan dalam oleh notaris saat ini. Praktek sekarang ini, mayoritas notaris adalah PPAT, sehingga tidak ada pengaruh mengenai kekuatan hukum akta yang dibuat oleh seorang notaris yang bukan PPAT maupun notaris yang PPAT sepanjang dalam pembuatan suatu akta memenuhi syarat sebagai suatu akta otentik yang ditentukan undang-undang. Sehingga akta bersangkutan (dalam hal ini perjanjian pengikatan jual bell tanah) dapat dipergunakan sebagai alas bukti otentik oleh para pihak apabila di kemudian hari terjadi sengketa mengenai objek perjanjian.

Sedangkan apabila syarat untuk menjadi akta otentik tidak dipenuhi, maka tetap saja akta tidak menjadi akta otentik melainkan menjadi akta di bawah tangan baik akta dibuat oleh notaris maupun notaris merangkap PPAT sebagaimana yang diwacanakan oleh Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN.

2. Perlindungan hukum bagi para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli yang belum memenuhi syarat untuk dibuatkannya Akta Jual Beli sebagai

instrumen hukum guna melakukan proses balik nama pada Kantor Pertanahan, karena dengan dibuatkannya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) sebagai dokumen otentik dihadapan pejabat yang berwenang, untuk itu yaitu Notaris, secara yuridis telah terjadi hubungan hukum antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli yang akan mengikat kedua belah pihak dan akan berakibat hukum apabila terjadi pelanggaran atas isi perjanjian. Jadi dengan dibuatkannya Akta Pengikatan untuk Jual Beli oleh Notaris, telah meletakkan hak dan kewajiban antara pihak calon penjual dan pihak calon pembeli berdasarkan kesepakatan para pihak yang dimuat dan diterangkan oleh notaris kedalam akta itu, dengan mengacu Pasal 1320 juncto

Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Pertanggungjawaban Notaris terhadap kekeliruan akta Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah, apabila ternyata di kemudian hari jual beli tidak dapat terlaksana apakah merupakan hal yang dapat dikategorikan sebagai hal yang merugikan klien, adalah tidak terlaksananya jual beli yang tentunya akan merugikan klien yang beritikad baik, sehingga tidak terlaksananya jual beli dikemudian hari dapat dikategorikan sebagai hal yang merugikan klien.

Adanya kerugian atau tidak terhadap klien, tergantung pada ada atau tidaknya itikad baik dari klien untuk terlaksananya suatu jual beli setelah terlaksananya perjanjian pengikatan jual beli, sehingga apabila klien sendiri yang tidak beritikad baik dan mengakibatkan gagalnya jual beli, maka tidak

dapat dikategorikan sebagai kerugian bagi salah satu pihak dan hal tersebut terlebih lagi tidak dapat dibebankan tanggung jawabnya pada notaris. Bentuk pertanggungjawaban notaris apabila dibuatnya dinyatakan batal demi hukum atau bukan merupakan akta otentik, secara tegas disebutkan dalam ketentuan Pasal 84 UUJN.

B. Saran Kepada Praktisi Hukum

1. Berdasarkan alasan adanya perbedaan karakter yuridis, pada
2. akhirnya ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, harus diberi batasan, bahwa Notaris mempunyai kewenangan di bidang pertanahan, yang bukan sepanjang kewenangan yang selama ini ada pada PPAT. Dengan demikian eksistensi lembaga Notariat dan PPAT tetap ada dengan segala kewenangannya menurut aturan hukum yang mengatur jabatan Notaris dan PPAT. Sehingga tidak perlu diributkan (kembali) substansi Pasal 15 ayat (2) huruf UUJN tersebut. Lebih baik lembaga Notariat dan PPAT dibina sebaik-baiknya karena kedua lembaga tersebut hadir untuk kepentingan masyarakat, dan sudah menjadi bagian dari sistem hukum nasional.
3. Menyikapi diberlakukannya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, maka kita semua perlu memiliki jiwa besar untuk dapat menerima perbaikan-perbaikan terhadap Undang-Undang tersebut, karena Undang-Undang yang semula diharapkan akan dapat menjadi pegangan untuk kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi para Notaris dalam menjalankan jabatannya, ternyata justru menjadi sumber keragu-raguan dan ketidak pastian. Oleh karena itu, Pemerintah, Organisasi-organisasi Notaris, Dewan Perwakilan Rakyat serta para Akademisi, perlu melakukan telaah ulang

terhadap UUJN tersebut. Dengan demikian, akan didapat suatu penyelesaian untuk melakukan perbaikan terhadap UUJN tersebut, paling tidak untuk menghilangkan kontroversi yang ditimbulkan setelah diberlakukannya UUJN.

4. Disarankan kepada para pihak untuk membuat Akta Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli dihadapan Pejabat yang berwenang yaitu notaris, karena akan dapat memberikan kekuatan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak sebagai alat bukti tertulis yang memiliki otentisitas. Pada saat proses peralihan hak atas tanah atau tanah dan bangunan tidak terhambat karena Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli tersebut digunakan sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli sebagai salah satu instrumen untuk melakukan pendaftaran/proses balik nama di Kantor Pertanahan. Dan hendaknya Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli (PPJB) itu dibuat berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak, sehingga nantinya salah satu pihak tidak akan merasa dirugikan oleh pihak lainnya.
5. Pada hakekatnya, Notaris selaku Pejabat Umum hanyalah "menkonstatir" atau "merekam" secara tertulis dan otentik otentik kesepakatan para pihak untuk perbuatan hukum para pihak yang berkepentingan. Jadi inisiatif pembuatan akta notaris sebagai akta otentik itu berada pada para pihak, sehingga disarankan bahwa para pihak yang membuat serta terikat dalam dan oleh isi perjanjian haruslah "benar berkata" seperti yang termuat didalam akta perjanjian mereka. Artinya mereka benar berkata demikian dihadapan Notaris, janganlah apa yang disampaikan kepada Notaris itu mengandung kebohongan dan kepalsuan. Manakala menimbulkan masalah dan menjadi sengketa atau perkara maka akan terbukti adanya kepalsuan, para pihak akan diancam hukuman pidana.

Daftar Pustaka

A. Buku

- Abdulkadir Muhammad, 1993. *Hukum Perikatan*. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Achmad Chulaemi, 1993, *Hukum Agraria, Perkembangan, Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, FH-UNDIP, Semarang.
- Bambang Sunggono, 2003, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Boedi Harsono, 20003, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Djuhad Mahja, 2005, *Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Durat Bahagia, Jakarta.
- Irawan Soehartono, 1999, *Metode Peneltian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- J. Satrio, 1998, *Hukum Perikatan yang Lahir Dari Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- K. Wantjik Saleh, 1997, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta.
- Purwahid Patrik, 1994, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan (Perikatan yang Lahir Dari Undang-Undang)*, Mandar Maju, Bandung.
- R. Setiawan, 1979. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung
- R. Subekti, 1982, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*,PT. Intermasa, Bandung.
- R. Sugondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia Suatu Penjelasan*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1993),

Rony Hanitijo Soemitro, 1998, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Sudaryo Soimin, 1994, *Status Tanah dan Pembebasan Tanah*, Sunar Grafika, Jakarta.

Sutan Remy Sjahdeini, 1993, *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Bank Di Indonesia (Disertasi)*, Institut Bankir Indonesia, Jakarta.

Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat, Serba-serbi Praktek Notaris*, Buku I, PT Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta.

Wiryono Prodjodikoro, 1989 *Asas-Asas Hukum Perikatan*, Sumur Bandung, Bandung.

B. Artikel dan/atau Makalah

Habbib Adjie, *Beda Karakter Yuridis Antara Notaris Dan PPAT Serta Akta Notaris-PPAT*. www.habbibajie.com ,

Irfan Fachridin, *Kedudukan Notaris dan Akta-aktanya Dalam Sengketa Tata Usaha Negara, Varia Peradilan 111 (1994)*,

Malaba A. Irsyandul, *Menyoal ketentuan-Ketentuan Magang Kepmenkeh No. 1 tahun 2003*, www.hukumonline.com

Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaan Notaris Sebagai Pejabat Umum Serta Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Sistem Hukum dibandingkan dengan Pejabat Tata Usaha Negara*, Makalah (Jakarta: 5 November 1997),

Wawan Setiawan, *Kedudukan dan Keberadaab Serta Fungsi Dan Peran Notaris Sebagai Pejabat Umum Menurut Sistem Hukum Di Indonesia*. (makalah Majelis Kehormatan Pusat Ikatan Notaris Indonesia – INI), Surabaya, 10 Oktober 1997,

C. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

D. Internet

www.habbibajie.com ,
www.mahkamahkonstitusi.go.id,
www.hukumonline.com,